Die Entwicklung und heutige Lage des Crefelder Kleinwohnungswesens

---

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der Hohen Staatswissenschaftlichen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

vorgelegt von

Frieda Rossié

Bonn

Druck von Heinrich Ludwig

1917

Referent: **Professor Dr. Fuchs.**

Meinen Eltern.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553607_0035

VORWORT.

Die vorliegende Arbeit hatte zunächst lediglich eine Darstellung der heutigen Crefelder Kleinwohnungsverhältnisse geben wollen. Im Laufe der Vorarbeiten ergab sich aber, daß ein Verständnis der heutigen Wohnungsverhältnisse dieser niederrheinischen Stadt nur gewonnen werden könne auf Grund einer Untersuchung der besonderen Bedingungen, die für deren Ausgestaltung im Laufe des 19. Jahrhunderts bedeutungsvoll gewesen sind. Daß Crefeld seit Jahrhunderten eine Seidenstadt war, drückt seiner ganzen Geschichte und Entwicklung ein charakteristisches Gepräge auf. Auch das Wohnungswesen dieser Stadt ist erst dann richtig erkannt, wenn wir es in Beziehung setzen zu ihrer Hauptindustrie, die dafür in mehr als einer Hinsicht bestimmend gewesen ist.

Statistisches Material über die Wohnungsverhältnisse Crefelds lag nur aus der allerjüngsten Zeit vor. Zur Hauptsache war die Darstellung auf die Auskünfte von Persönlichkeiten angewiesen, die mit den Crefelder Verhältnissen vertraut sind, und auf das Studium der Akten und Berichte der früheren Zeit.

Allen denen, die der Arbeit in der einen oder anderen Weise ihre wertvolle Hilfe zuteil werden ließen, spreche ich dafür meinen besten Dank aus, besonders meinem verehrten Lehrer, Herrn Prof. Dr. Fuchs in Tübingen, auf dessen Anregung und in dessen Seminar die Arbeit entstanden ist.

Tübingen, im Februar 1916.

Die Verfasserin.

Inhaltsverzeichnis.

Vorwort.

Quellen und Literatur.

Einleitung: Kurzer Überblick über die Geschichte und die Vergrößerung der Stadt Crefeld bis zum 19. Jahrhundert 1

I. Kapitel: Die Entwicklung der Crefelder Kleinwohnungsverhältnisse im 19. Jahrhundert 6

1. Bebauungspläne und Bauordnungen 6

a) Bebauungspläne 6

b) Bauordnungen 15

2. Die Wohnungen des kleinen Crefelder Bürgers, insbesondere des Handwebers 22

a) Einwirkung der Crefelder Handweberei auf die Bautätigkeit und den Grundriß der Häuser 22

b) Bauausführung, Boden- und Mietpreise 30

c) Die Wohnung des Crefelder Fabrikarbeiters 34

II. Kapitel: Die Crefelder Kleinwohnungsverhältnisse in der Gegenwart . 36

1. Die Crefelder Wohnhäuser 37

2. Die Wohnungen 44

III. Kapitel: Die Kommunalverwaltung und das Kleinwohnungswesen in Crefeld 60

1. Die heute geltenden Bebauungspläne und die Bauordnung von 1907 61

2. Die Wohnungsinspektion 70

3. Die städtische Bodenpolitik und die Eingemeindungen 77

4. Die Grund- und Gebäudesteuer in Crefeld 83

5. Förderung des Kleinwohnungsbaues und der gemeinnützigen Bautätigkeit 90

IV. Kapitel: Der Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber und die gemeinnützige Bautätigkeit in Crefeld 97

1. Die Erstellung von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber 97

2. Die gemeinnützige Bautätigkeit 100

a) Die Arbeiterwohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H. 100

b) Der Beamtenwohnungsverein, e. G. m. b. H. 112

c) Die Linner Aktienbaugesellschaft 116

d) Die Gemeinnützige Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld 123

e) Der Crefelder Wohnungsverein e. V. und die Wohnungsfürsorge, e. G. m. b. H. 124

Schluß: Erhaltung und Fortentwicklung der gesunden Momente im Kleinwohnungswesen Crefelds 133

Anhang 141

Einiges zur Charakteristik der Crefelder Wohnungsverhältnisse zu Beginn des 19. Jahrhunderts.

Statuten des Crefelder Wohnungsvereins.

Grundriß des Crefelder Dreifensterhauses.

Grundriß des Crefelder Vierfensterhauses.

Quellen und Literatur.

Akten aus dem Archiv der Stadt Crefeld.

Adickes, Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 96. 1901.

Albrecht, H., Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und -Vereine, Baugenossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 96. 1901.

Albrecht, R., Die Aufgabe, Organisation und Tätigkeit der Beamtenbaugenossenschaften im Rahmen der deutschen Baugenossenschaftsbewegung. Tübinger Staatswissenschaftliche Abhandlungen. Heft 11, Stuttgart 1911.

Amtsblatt der Regierung in Düsseldorf.

Beck, Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 96. 1901.

Beiträge zur Arbeiterstatistik. Nr. 11.: Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Bearbeitet im Kaiserl. statistischen Amte. Berlin 1910.

Brandts, M., Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bautätigkeit. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 96.

Brandts, M., Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage und die Handelspolitik. Bd. 98 der Schriften des Vereins.

Brauns, H., Der Übergang von der Handweberei zum Fabrikbetrieb in der niederrheinischen Samt- und Seidenindustrie und die Lage der Arbeiter in dieser Periode. Leipzig 1906.

Bürgerbuch der Stadt Crefeld. Sammlung der Ortsstatuten, Polizeiverordnungen, Regulative und sonstigen die Gemeindeanstalten u. Einrichtungen der Stadt Crefeld betreffenden Bestimmungen einschl. der in Betracht kommenden wichtigeren Gesetze. Crefeld 1912. I. u. II. Teil.

Crefelder Bürgerbuch. Crefeld 1902.

Crefelder Zeitung (vormals Crefelder Kreis- und Intelligenzblatt). Aus den Jahrgängen 1810—1915.

Denkmäler der preuß. Staatsverwaltung im 18. Jahrhundert. Schmoller u. Hintze, Die Seidenindustrie. Berlin 1892.

Eberstadt, R., Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903.

Eberstadt, R., Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1909.

Eberstadt, R., Neue Studien über Städtebau u. Wohnungswesen. Jena 1912.

Eberstadt, R., Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Neue Studien über Städtebau etc. Bd. II. Jena 1914.

Enke, E., Private, genossenschaftliche und städtische Wohnungspolitik in Essen a./R. vom Anfang des 19. Jahrhdts. bis zur Gegenwart. Stuttg. 1912.

Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Düsseldorf u. Cöln 1902. I. u. II. Teil.

Fuchs, C. J., Zur Wohnungsfrage. Vorträge u. Aufsätze. Leipzig 1904.

Fuchs, C. J., Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage u. Handelspolitik. Bd. 98 der Schriften d. Vereins f. Sozialpolitik. 1902.

Fuchs, C. J., Wohnungsfrage. Artikel im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 1911.
Goltz, H. von der, Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Göttingen 1900.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Verschiedene Artikel.
Hill, Octavia, Aus der Londoner Armenpflege. Wiesbaden 1878.
Hochland, 2. Jahrgang.
Jäger, E., Die Wohnungsfrage. Berlin 1902. I. u. II. Bd.
Jahresberichte des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen.
Kampffmeyer, H., Die Gartenstadtbewegung. Leipzig u. Berlin 1913.
Keussen, H., Geschichte der Stadt u. Herrlichkeit Crefeld. Crefeld 1865.
Keussen, H., Beiträge zur Geschichte Crefelds u. d. Niederrheins. Cöln 1898.
Lacomblet, Th. J., Urkundenbuch für die Geschichte des Niederrheins. Bd. I—IV. Düsseldorf 1840—1858.
Lindecke. O., Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Düsseldorf 1914.
Lindemann, H., Wohnungsstatistik. Schriften d. Vereins für Sozialpolitik. Bd. 94.
Nieden, zur, Walter, Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- u. Gebäudesteuer als Gemeindesteuer für Städte u. Gemeinden mit städtischem Charakter. Düsseldorf 1900.
Niederrheinische Volkszeitung. Aus den Jahrgängen 1880—1915.
Nover, J., Unser deutsches Land und Volk. V. Bd. Bilder vom Niederrhein. Leipzig, Berlin 1882.
Rheinischer Verein zur Förderung d. Arbeiterwohnungswesens. Jahresber.
Rost, H., Das moderne Wohnungsproblem. Kempten u. München 1909.
Schilling, B. u. Stübben, J., Die Bauordnung. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 95. 1901.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 30, 31, 33, 94—96, 98.
Seyffardt, L. F., Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld. Schriften d. Vereins für Sozialpolitik. Bd. 31. 1886.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte. Jahrgang 19. Breslau 1913.
Statistik über 4603 Wohnungen. Herausgegeben von dem Mieteinigungsamt der Stadt Crefeld. 1915.
Statistisches Amt der Stadt Crefeld: Die Ergebnisse d. Wohnungszählung 1914.
Stübben, J., Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung. Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 95. 1901.
Thun, A., Die Industrie am Niederrhein und ihre Arbeiter. Leipzig 1879.
Übersicht über die Entwicklung der Stadt Crefeld. 1901—1910. Crefeld 1913.
Übersicht über die im Königreiche Preussen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen. Berlin 1904.
Verwaltungsberichte der Stadt Crefeld von 1855—1913.
Voigt, A., Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 94.
Voigt, A., Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 95. 1901.
Zweigert, Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 95. 1901.

Einleitung.

Kurzer Überblick über die Geschichte und die Vergrößerung der Stadt Crefeld bis zum 19. Jahrhundert.

Um das Wohnungswesen einer Stadt recht zu verstehen, muß man sich mit ihrer Geschichte wenigstens einigermaßen vertraut machen. Denn sicher sind die Verhältnisse ganz anders und ganz anders zu beurteilen in einer alten Stadt, deren Straßen und Häuser in großer Zahl unverkennbar die Einwirkung längst vergangener Jahrhunderte aufweisen, als in einer modernen Stadt, die zum überwiegenden Teil dem 18. oder gar dem 19. Jahrhundert ihr Entstehen verdankt. Der Darstellung der modernen Wohnungsverhältnisse einer Stadt wird daher ein kurzer Überblick über ihre Entstehung, über ihr Wachsen und Werden und über die besonderen Verhältnisse und Bedingungen, die auf die Ausgestaltung ihrer Wohnungen eingewirkt haben, zweckmäßig vorausgehen [1]).

Die Stadt Crefeld, deren Kleinwohnungsverhältnisse darzustellen, Ziel dieser Arbeit ist, reicht, wenn auch kaum ein Baudenkmal mehr an vergangene Jahrhunderte erinnert, in ihren ersten Anfängen mindestens bis ins 12. Jahrhundert zurück. In welche Zeit die Gründung Crefelds fällt, wissen wir nicht. Die älteste bekannte Urkunde, die den Namen Crefeld (Creinuelt hieß es damals) erwähnt, stammt aus dem Jahre 1161 [2]). Im Jahre 1373 erhob Kaiser Karl IV. die Gemeinde Crefeld zur Stadt und verlieh ihr die üblichen Stadt-

1) Die Angaben aus der Geschichte Crefelds stützen sich auf Keussen, Geschichte der Stadt und Herrlichkeit Crefeld (Crefeld 1865) und auf die Beiträge zur Geschichte Crefelds und des Niederrheins (von demselben Verfasser). Cöln 1898.

2) Lacomblet, Urkundenbuch für die Geschichte des Niederrheins. Bd. I. Nr. 414. S. 285. Düsseldorf 1840.

rechte und Privilegien [1]). Die neue Stadt hatte nur eine seh geringe Ausdehnung, und in den ersten Jahrhunderten hatt es den Anschein, als ob Crefeld ein kleines Städtchen bliebe Nichts ließ zunächst darauf schließen, daß es im 19. Jahr hundert die Orte seiner nächsten Umgebung an Bedeutung weit überragen sollte.

Erst unter der Herrschaft der Oranier, die von 1600—170 dauerte, wurde der Keim zu der späteren raschen Entwicklung der Stadt gelegt. Die Mennoniten, die damals die Erlaubnis erhielten, sich in Crefeld anzusiedeln, führten die Tuch- und Leinenweberei und, was für die Geschicke unserer niederrheinischen Stadt fast in jeder Beziehung jahrhundertelang entscheidend werden sollte, die Seidenindustrie in Crefeld ein. Trotzdem blieb die Größe der Stadt bis 1692 fast dieselbe wie 1373. Die Mauer, die die Stadt umgab, zog sich durch die aneinanderstoßenden Strecken der heutigen, damals noch nicht vorhandenen Graben-, Rhein-, Markt- und Mennonitenkirchstraße. Um die Mauer, die von zwei Toren und mehreren Befestigungstürmen unterbrochen wurde, lief ein Stadtgraben. In dem engen Stadtgebiet war natürlich nur für eine geringe Bevölkerung Platz. Nach einer alten Angabe soll es 1692 in Crefeld 71 Wohnhäuser und 350 Einwohner gegeben haben. Vielleicht sind die Zahlen in Wirklichkeit etwas größer gewesen; aber da Stallung und Scheune fast zu jedem Wohnhause der zumeist Ackerbau treibenden Bürgerschaft gehörte, werden doch kaum mehr als 500 Bewohner in Crefeld gewesen sein. Auf dem platten Lande, in der Herrlichkeit Crefeld, war vielleicht die doppelte Zahl von Menschen zu finden. Beim Ausgang des 17. Jahrhunderts wurde das Stadtgebiet zum ersten Male zu eng für die wachsende Bewohnerzahl. Im Jahre 1692 legte man die Stadtmauer im Osten nieder und nahm ein Gebiet von 7 Morgen und 35 Ruten zum alten Crefeld hinzu.

Zehn Jahre später wurde die Stadt mit dem preußischen Staate vereinigt. Eine Zeit ungeahnten Aufschwungs sollte damit für Crefeld beginnen. Die Hohenzollern, die sich als Anhänger merkantilistischer Ideen die Förderung von Handel

1) Lacomblet, a. a. O. Bd. III. Nr. 746. Düsseldorf 1853.

und Industrie in ihren Landen sehr angelegen sein ließen, schützten mit besonderer Sorgfalt die Crefelder Seidenindustrie. Durch energisches Fernhalten unliebsamer Konkurrenz und durch Erteilung zahlreicher Privilegien gelang es ihnen, die Seidenweberei, die bei Beginn ihrer Herrschaft nur erst geringe Bedeutung gehabt hatte, zu einer gesunden, blühenden, konkurrenzfähigen Industrie zu machen. Friedrich Wilhelm I. hielt die ausländischen Seidenstoffe durch hohe Eingangszölle fern. Friedrich der Große hob 1750 die Eingangszölle auf Rohseide auf. Besonderen königlichen Schutzes durfte sich die Firma der Gebrüder von der Leyen erfreuen, die geradezu eine Monopolstellung im niederrheinischen Seidengewerbe einnahm.

In dem Maße, wie die Seidenweberei an Bedeutung wuchs, stieg die Zahl der Crefelder Bevölkerung. Schon 1711 hatte man die Stadt nach Süden hin um 13 Morgen 127 Ruten vergrößert. Im Jahre 1738 mußte das Stadtgebiet wiederum erweitert werden. Man nahm diesmal auf der Nordseite 15 Morgen 20 Ruten zur Stadt hinzu. 14 Jahre später erfolgte eine Erweiterung nach Westen um 4 Morgen 118 Ruten, und wieder 14 Jahre später, 1766, wurde die Stadt im Norden um 20 Morgen 17 Ruten ausgedehnt. Durch diese rasch aufeinanderfolgende fünfmalige Vergrößerung war der Umfang Crefelds stark gewachsen. Das Stadtgebiet hatte sich in einem Zeitraum von 74 Jahren etwa verfünffacht.

Die Auslage von 1766 war die letzte im 18. Jahrhundert. Seit 1792 hatte Crefeld sehr stark unter den Kriegswirren zu leiden. In jenem Jahre wurde ihm z. B. von den Franzosen eine Kriegskontribution von 300 000 Gulden auferlegt. Zwar zogen 1793 die verbündeten Truppen wieder in Crefeld ein; aber bereits im folgenden Jahre ist die Stadt abermals in französischen Händen. Die Zeit der Franzosenherrschaft brachte nach Keussens Angabe einen vollständigen Stillstand der Crefelder Fabrikverhältnisse [1]). Die Lyoner Seidenindustrie machte dem Niederrhein gefährlichste Konkurrenz, nament-

1) Keussen, Die Entwicklung der Crefelder Seiden- und Samtindustrie S. 143. (In: Nover, Unser deutsches Land und Volk. V. Bd. Bilder vom Niederrhein. Leipzig, Berlin 1882).

lich seitdem ein Eingangszoll auf Rohseide eingeführt worden war.

Solange es sich bei diesem Stillstand nur um die Verzögerung einer späteren Fortentwicklung handelte, war dies ein Unglück, das allerdings die damalige Generation empfindlich traf, das aber in späteren Jahren vermöge besonders intensiver Anspannung aller Kräfte wieder ausgeglichen werden konnte. Weit verhängnisvoller für Crefelds Entwicklung wäre es wahrscheinlich gewesen, wenn die Seidenwarenfabrikanten, die vor den Franzosen zum rechten Rheinufer geflüchtet waren, nicht nach Crefeld zurückgekehrt wären, als die Stadt dem französischen Staate einverleibt worden war. Zum Glück entschlossen sie sich zur Heimkehr, und so blieb der Stadt die Seidenindustrie erhalten, die nach der Wiedervereinigung mit Preußen die Ursache weiteren Wachsens werden sollte.

Dem späteren raschen Aufschwung war in der Franzosenzeit dadurch vorgearbeitet worden, daß die Fabrikanten unter dem Drucke der ungünstigen Verhältnisse sich vor allem bemühten, gegenüber der übermächtigen französischen Industrie durch Mannigfaltigkeit der Muster und Wohlfeilheit ihrer Waren konkurrenzfähig zu bleiben [1]).

Wie es in diesem alten Crefeld, dessen Entwicklung ich kurz zu schildern versuchte, mit den Wohnungsverhältnissen aussah, darüber erzählt Keussen nur sehr wenig. Die zahlenmäßigen Angaben des Lokalhistorikers aus dem Jahre 1787 können uns darüber natürlich kein klares Bild geben. Danach gab es in jenem Jahre in der Stadt Crefeld 1 360 Familien mit 5 928 Seelen. Auf dem Lande wohnten 1 968 Menschen, so daß die Gesamteinwohnerzahl der Bürgermeisterei Crefeld sich auf 7 896 belief. Die Bewohner der Stadt lebten in 813 Häusern. Im Durchschnitt kamen somit in der Stadt auf jedes Haus etwa 7 (genau 7,29) Menschen und in der Regel 1 oder 2 Familien.

Die dürftigen Mitteilungen, die uns über das Wohnungswesen jener Zeit zur Verfügung stehen, verraten uns über den tatsächlichen Stand der in Betracht kommenden Verhältnisse

1) Keussen, a. a. O. S. 143 f.

so gut wie gar nichts. Wenn man aber noch in den Polizeiberichten aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die ständig wiederkehrende Klage über den schlechten Zustand der Wege außerhalb und innerhalb der Mauern liest, wenn man aus anderen Aktenstücken der gleichen Zeit erfährt, zu welch unerfreulichen Zuständen die schlechte Entwässerungsanlage der Stadt oftmals führte, und wenn sogar noch im Jahre 1850 in dem „Crefelder Kreis- und Intelligenzblatt" beweglich Klage geführt werden muß über die „ägyptische Finsternis und das unheimliche Dunkel in den Straßen während der Sommersaison bei jedem abnehmenden Mond", dann wird man wohl berechtigt sein zu sagen, daß die Wohnverhältnisse im alten Crefeld ganz den dörflichen, mittelalterlich gemütlichen, unserem modernen Empfinden allerdings nicht entsprechenden Charakter gehabt haben, den wir aus zahlreichen anschaulichen Schilderungen mittelalterlicher Städte kennen [1]).

1) Im Anhang sind einige für die damaligen Zustände charakteristische Auszüge aus den städtischen Akten und dem Crefelder Kreis- und Intelligenzblatt mitgeteilt.

I. Kapitel.

Die Entwicklung der Crefelder Kleinwohnungsverhältnisse im 19. Jahrhundert.

1. Bebauungspläne und Bauordnungen.

a) Bebauungspläne.

Crefeld war zu Beginn des 19. Jahrhunderts im Verhältnis zu seiner heutigen Größe und Bewohnerzahl trotz der vorausgehenden mehrfachen Erweiterungen immer noch eine sehr kleine Stadt. Wir müssen es uns so vorstellen, wie Keussen es in seinen Beiträgen zur Geschichte Crefelds und des Niederrheins für 1794 schildert [1]): „Mit wenigen Federstrichen", heißt es da, „ist das Weichbild unserer Stadt, wie es sich im Jahre 1794 unseren Augen darbot, gezeichnet. Denken wir uns einen wenige Meter breiten Graben mit dahinter stehender Mauer durch die West-, Wiedenhof- und Grabenstraße im Westen, durch die Stefansstraße im Süden, durch die Loh- und Färberstraße im Osten und durch die Fabrikstraße über den Friedrichsplatz im Norden wieder bis zur Weststraße gezogen, so haben wir das alte Crefeld von damals vollständig eingeschlossen. Die Stadtmauern selbst nicht übermäßig hoch und von wenigen Thürmen flankirt, waren an fünf Stellen von Thoren durchbrochen, die den Zugang zur Stadt eröffneten. Am Nordende der Friedrichsstraße erhob sich das prächtige Niederthor mit Wachtstube und Gefängniß, an der Kreuzung der West- und Antonsstraße stand das mit Skulpturen geschmückte Westerthor, an der Kreuzung der Stefans- und Hochstraße das Oberthor, während der Osten sich den Luxus einer doppelten Öffnung, des Ürdingerthores an der Kreuzung der Loh- und Linnerstraße und des Brandenburger-

1) a. a. O. S. 235 f.

thores an der Kreuzung der Färber- und Antonsstraße erlaubte."

Vom Crefeld des Mittelalters ist, wie schon vorher angedeutet wurde, so gut wie gar nichts bis auf unsere Zeit erhalten geblieben. Was an bedeutsamen Bauwerken früher vorhanden gewesen sein mag, ist mit Ausnahme des Turmes der alten evangelischen Kirche abgetragen, soweit es nicht durch Brand oder durch kriegerische Zerstörung vernichtet worden ist. Auch die Stadtmauer mit ihren Türmen und Toren hat der fortschreitenden Entwicklung weichen müssen. Wenn wir aber den Stadtplan Crefelds zur Hand nehmen und innerhalb der vier Wälle den ältesten Teil der Stadt aufzufinden uns bemühen, so wird das wenig Schwierigkeiten bieten, selbst wenn wir von der Entwicklung der Stadt kaum Kenntnis haben. Vielleicht werden wir die alte Grenze nicht ganz richtig ziehen; aber daß Crefelds ältester Teil da liegen muß, wo die Straßen noch nicht völlig gerade, untereinander parallele Linien darstellen, wo die Straßenbreite auch innerhalb desselben Straßenzuges noch wechselt, wird man sehr bald herausgefunden haben.

Das für den jetzigen Plan Crefelds charakteristische Rechteck, das von breiten Promenaden begrenzt wird, begegnet uns zum ersten Male auf dem Stadtplan, der durch Königliche Kabinettsordre vom 27. Mai 1819 genehmigt und definitiv festgelegt wurde. Nur der heutige Nordwall ist auf dem Plane noch nicht vorgesehen [1]). Da dieser Plan dem modernen Crefelder Stadtbild sein eigenartiges Gepräge gegeben hat, soll er seinem Zustandekommen und seiner Besonderheit nach etwas näher betrachtet werden.

Der Stillstand in der Crefelder Seidenindustrie, der mit der französischen Zeit zunächst einsetzte, hatte die Entwicklung der Stadt nicht völlig zu unterbinden vermocht. Die Bevölkerung wuchs trotzdem, und das Stadtgebiet wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts wieder einmal zu eng für die steigende Zahl der Bewohner.

Vielleicht hatte man schon in der französischen Zeit daran

1) Für diesen Teil der Arbeit wurden die entsprechenden Akten des städtischen Archivs eingesehen.

gedacht, für die notwendig gewordene Erweiterung der Stadt Crefeld einen Plan zu entwerfen. Das Dekret vom 27. Juli 1808 und das Präfekturcirculair vom 11. Dezember 1812 empfehlen wenigstens die Anfertigung allgemeiner Bau- und Alignementspläne. Jedenfalls war aber beim Wiederbeginn der preußischen Herrschaft ein derartiger Plan noch nicht vorhanden. Daß er fehlte, machte sich von Jahr zu Jahr unangenehmer bemerkbar. Deshalb sprach sich der Gemeinderat Crefelds am 1. Dezember 1815 für die Schaffung eines Stadterweiterungsplanes aus, weil nur so „eine ordnungsmäßige, symmetrische Erweiterung" der Stadt erlangt werden könnte. Extra muros waren nach einer Übersicht aus dem Jahre 1817 seit 1808 171 Wohnhäuser erbaut worden. Für die folgenden Jahre war eine Steigerung der Bautätigkeit zu erwarten; es war also wohl an der Zeit, Ordnung in die Planlosigkeit der Bebauung zu bringen, sollte nicht die Stadt auf Jahrzehnte hinaus in ihrer Entwicklung dadurch behindert werden.

Daß der Grundriß der Stadt symmetrisch werden solle, daß die Straßen geradlinig verlaufen und rechtwinklig zueinander stehen müßten, darüber sind alle Instanzen, die sich in der Folge mit dem neuen Erweiterungsplan befassen, durchaus einig, so abweichend in manchen anderen Punkten ihre Ansichten sind. Symmetrie in der Form des Planes, in der Anlage und Richtung der Straßen, das ist das Ideal, das man durch diesen Plan für Crefeld zu erreichen strebte. Ähnliche Gesichtspunkte waren bei den früher erwähnten Stadterweiterungen maßgebend gewesen, wie ein Blick auf das Crefeld von 1794 zeigt.

Der Plan, den die Düsseldorfer Regierung für die Erweiterung in Vorschlag brachte, und der als Grundform ein griechisches Kreuz vorsah, kam nicht zur Ausführung. Zwar scheint die Mehrzahl der maßgebenden Persönlichkeiten Crefelds von der Schönheit des Planes überzeugt gewesen zu sein. Was aber schweres Bedenken erregte, war die dadurch vorgesehene Ausdehnung der Stadt. Nach dem Protokoll des Gemeinderats (der Plan selbst fand sich nicht in den Akten) war das erweiterte Stadtgebiet dreimal so groß wie Alt-Crefeld. Für die niederrheinische Seidenindustrie war die

Zeit des raschen Aufschwungs noch nicht angebrochen, und deshalb war das Vertrauen in die Ausdehnungsfähigkeit Crefelds im Gemeinderat nicht allzu groß. Mehrere hundert Jahre, meinte man, würden erforderlich sein, um die vorgesehenen neuen Quartiere zu bebauen. Auf die Einzelheiten der umfangreichen, nicht uninteressanten Verhandlungen und Gutachten zu diesem Plane kann natürlich hier nicht eingegangen werden.

Die Kabinettsordre vom 27. Mai 1819, die den Erweiterungsplan genehmigte, modifizierte ihn gleichzeitig und bestimmte, daß aus dem Kreuz durch Beschneiden der beiden Seitenbalken ein Rechteck gebildet werde. Auf diese Weise sollte die Symmetrie und Einfachheit des Planes — das ist auch hier der leitende Gesichtspunkt — noch vergrößert werden. „Crefeld würde hiernach in seinem Äußeren durch eine ganz regelmäßige Form sehr gewinnen." Sehen wir uns nunmehr den Plan, den die Kabinettsordre zur maßgebenden Norm für die weitere Bebauung gemacht hatte, in einigen wichtigen Punkten etwas näher an.

Der Plan sah eine Erweiterung nach allen Seiten vor. Terrainschwierigkeiten ergaben sich dafür bei der rings um Crefeld sich erstreckenden Ebene nicht. Die neugeschaffenen Baublöcke waren nicht groß, z. T. sogar sehr klein; an einigen Stellen beträgt ihre Tiefe nur 17—19 m. Derartige geringe Tiefen finden wir z. B. in den Baublöcken zwischen der Loh- und Petersstraße und zwischen der Mittel- und Stephansstraße. So wünschenswert es nun auch sein mag, das Gelände in nicht zu große Baublöcke aufzuteilen, um das Entstehen von Mietskasernen mit großen Hinterhäusern zu verhindern, so ist doch eine so geringe Tiefe, wie sie der Crefelder Plan von 1819 teilweise festlegt, einem gesunden Bauen auch nicht förderlich, weil dabei zu wenig Platz für den Hofraum oder den Garten verbleibt. Man hat daher mit Recht bei dem späteren Stadterweiterungsplan vermieden, Baublöcke von so geringer Tiefe zu schaffen. Leider ist man dabei in den entgegengesetzten schlimmeren Fehler verfallen, indem man die Baublöcke zu tief anlegte.

Die Straßen des Stadterweiterungsplanes waren von verschiedener Breite. Die drei großen Promenaden sollten ca.

40 m, die Hauptverkehrsstraßen, soweit sie neu waren, ca. 15 m breit sein. Die Breite der übrigen Straßen ging auf 5—9 m herab. Fast alle Straßen standen rechtwinklig zueinander und verliefen ganz gerade. Nur mit Widerstreben mag man sich dazu entschlossen haben, einige Straßen von abweichender Richtung durch den Plan dauernd festzulegen. Wohl nur die Rücksicht auf zahlreiche, bereits bestehende Gebäude hat dazu bewegen können. Die Anlage öffentlicher Gebäude und neuer freier Plätze sah der Plan nicht vor. Der alte Stadtgraben sollte nach späteren genaueren Untersuchungen z. T. völlig verschwinden und angeschüttet werden, z. T. als überwölbte Kloake beibehalten und statt seiner ein neuer Graben ausgeworfen werden.

Weil die Stadt sich damals nur langsam entwickelte, war man der Meinung, die vorgesehene Erweiterung werde für lange Jahre ausreichen. Als nun wider Erwarten schon im nächsten Jahrzehnt eine Hebung der Seidenindustrie einsetzte, und infolgedessen bei der stark anwachsenden Bevölkerung die Baulust (ein Gutachten in den Akten spricht sogar von einer Baumanie) sehr zunahm, mußte bereits im Jahre 1835 an eine neue Ausdehnung des Stadtbauplans gedacht werden; denn das ist, wie es in dem Stadtratsprotokoll wieder heißt, „das einzige Mittel, in dem Bauwesen außerhalb des Bereiches der Stadt Ordnung und Regelmäßigkeit zu bringen."

Man wollte in Crefeld „die äußere Begrenzung der neuen Anlage in geraden, mit dem Walle des bestehenden Stadtplanes parallelen Linien anlegen und diese äußere Begrenzung alsdann wieder durch eine Promenade schützen, welche stellenweise und rechtwinklig mit den projektierten (noch nicht zur Ausführung gelangten) Promenaden des alten Planes verbunden werden könnte." Dieses vom Stadtrat gewünschte zweite größere Rechteck ist nicht zur Ausführung gekommen. Geländeschwierigkeiten im Nordosten der Stadt und weit vorgeschrittene Bautätigkeit an einigen Stellen zwangen dazu, den Plan vielfach mit geknickten Linien zu begrenzen und ihm keine ganz regelmäßige Form zu geben. Trotzdem findet der so gestaltete Plan, den Baurat Umpfenbach nach eingehenden Nivellierungsvorarbeiten im Auftrage der Düssel-

dorfer Regierung ausarbeitete, im August 1837 mit nur geringen Abänderungen die Zustimmung des Stadtrats.

Erst nach mehrfacher, dringender Reklamation kommt der Plan drei Jahre später vom Ministerium zurück. Die Stadt, die wegen der Geringfügigkeit der Änderungen keine Copie angefertigt hatte, hatte sich in den drei Jahren mehr als einmal in größter Verlegenheit befunden und Mühe gehabt, die nach Erteilung der Genehmigung drängenden Baulustigen hinzuhalten. Besonders nachdem 1838 der Geometer Bresser, der als einziger durch seine Mitarbeit genaue Kenntnis von dem Plan gehabt hatte, nach Amerika ausgewandert war, wurde der Übelstand unerträglich, und die Bitten um Rücksendung des Planes wurden immer dringender [1]). Die Einigung über die vom Ministerium beanstandeten Punkte, von denen die Frage, ob ein neuer Kirchhof anzulegen sei, oder ob der alte erweitert werden dürfe, am wichtigsten war, schob die endgültige Erledigung noch fast drei weitere Jahre, bis zum 11. Juni 1843, hinaus. An diesem Tage wurde die genehmigende Königliche Kabinettsordre erlassen. Inzwischen war infolge der langen Verzögerung ein Teil des neuen Planes bereits zur Ausführung gekommen [2]).

Der neue Plan hatte nur eine durch die Natur gegebene Grenze, und zwar im Nordosten der Stadt; sie war bedingt durch eine Senkung des Geländes, das zudem zum Teil sumpfig war. Auf den übrigen Seiten bot die Ebene der Erweiterung keinerlei Schwierigkeiten. Seiner Ausdehnung nach war der Plan so bemessen, daß er einer Bevölkerung von ca. 60 000 Seelen Wohnung zu bieten vermochte.

Die Baublöcke des Planes sind auf ausdrücklichen Wunsch des Stadtrats hin nicht so klein angenommen worden wie auf dem Plan von 1819, „weil die Wohnungen dumpfig und ungesund würden, wenn sich hinter denselben nicht außer dem

1) Die Zahl der Einwohner Crefelds betrug 1837 23 008; sie stieg bis 1840 auf 25 897, also um 2 889 oder 12,56 %. In diesen drei Jahren waren 147 private Wohnhäuser errichtet worden, d. h. es hatte eine Vermehrung der privaten Wohnhäuser um rund 7 % stattgefunden.

2) Von 1840—1843 stieg die Einwohnerzahl von 25 897 auf 29 713 oder um 14,74 %, die Zahl der privaten Wohnhäuser um 253 oder 11,24 %.

Hofe ein kleiner Garten befände, so daß sich die Luft im Inneren der Quadrate erneuern könne." Umpfenbach selbst will die Baublöcke nicht zu groß festlegen, „damit die Bauplätze für weniger Bemittelte nicht zu teuer werden." Daß er aber die richtige Mitte eingehalten habe, indem er die Baublöcke nicht unter 20 und nicht über 30 Ruten, d. h. 75,3 m, resp. 113,0 m anlegte, wird man nicht sagen können [1]). Für größere Fabrikanlagen sieht der Crefelder Plan sogar einige Baublöcke von 50 Ruten, also von 188,3 m Tiefe vor.

Dabei sind die meisten Straßen ziemlich schmal, nämlich 11,30 m geplant unter der ausdrücklichen Begründung, daß die Mehrzahl der Häuser für Fabrikarbeiter bestimmt seien und nur zweistöckig gebaut würden. Die breiteste Straße, der heutige Nordwall, erhielt eine Breite von 22,60 m. Dazwischen liegen noch Straßen von 18,83 m und 15,06 m Breite. Die rund 19 m breiten Straßen sind die Umfassungsstraßen des neuen Planes. Für die engen Straßen von 11,30 m sieht der Plan auf Anordnung des Ministeriums an sieben Punkten eine Versetzung vor. Auf diese Weise entstehen kleine Plätze von 22,60 m im Quadrat (siehe untenstehende Figur). Gleichzeitig wird eine Verkürzung sehr langer gerader Straßen und eine Unterbrechung des Luftzuges dadurch erreicht. Die Straßen der neuen Stadtteile sämtlich parallel oder rechtwinklig zueinander zu stellen, ging nicht an, weil die alten Landstraßen in ihrer Richtung natürlich beibehalten werden mußten. Wo es sich aber machen ließ, wurden die Straßen

1) Die Bremer Parzellierung für Arbeiterviertel weist Baublöcke von nur 40 m Tiefe auf.

untereinander gleichlaufend vorgesehen. Übermäßig lange gerade Straßen sind nach Umpfenbachs Ausführungen in dem Plan deshalb vermieden, weil allzu lange Straßen auf den Beschauer langweilig wirken. Moderne Fluchtlinienpläne würden aber auch gerade Straßen von 800—1000 m Länge wohl kaum mehr gutheißen, soweit es sich dabei nicht um durchgehende Verkehrsstraßen handelt. Die heutigen Ansichten vom „Ideal der städtebaulichen Schönheit" haben sich gegen früher stark verändert.

In Anbetracht der breiten Wälle des alten Planes sind in dem neuen nur vier öffentliche Plätze als Marktplätze vorgesehen, und zwar zwei an der Ost- und je einer an der Süd- und Westseite. Plätze für öffentliche Gebäude bestimmt der Plan zwar nicht; aber Umpfenbach hat doch daran gedacht und mahnt die Stadt eindringlich, beizeiten den Bau öffentlicher Anstalten etc. zu bedenken und frühzeitig Terrain zu kaufen, das sie im Augenblick des Bedarfs sonst übermäßig teuer bezahlen müsse.

Für die Entwässerung der neuen Stadtteile im Norden, Süden und Westen wird durch zwei vorhandene Gräben nach Ansicht Umpfenbachs hinreichend gesorgt. Im Osten der Stadt bietet die neu zu schaffende Entwässerung bei der Abdachung des Geländes keine Schwierigkeit. Ein sorgfältigerer Ausbau der vorhandenen Entwässerungsanlagen soll erst später erfolgen, wenn die neuen Stadtteile in größerem Maße ausgeführt worden sind.

Die Verlegung des Kirchhofs im Hinblick auf das Kaiserliche Dekret vom 7. März 1808 [1]) wurde, dem Beschlusse des Stadtrates entsprechend, vorläufig nicht durchgeführt. Der Friedhof war im Westen gelegen. Zum Westen hin hatte sich aber die Stadt, wie ein Bericht des Bürgermeisters dartut, am schwächsten entwickelt. Im Laufe der letzten 25 Jahre waren dort die wenigsten Bauten entstanden; alles Leben drängte nach der Ostseite der Stadt, zur Rheinstraße, hin oder nach Norden und Süden. Es war also nicht zu erwarten, daß der

1) Nach diesem Dekret dürfen Gebäude nur in der Entfernung von 100 m in der Umgebung von Begräbnisplätzen aufgeführt werden.

Raum zwischen Stadt und Kirchhofsrayon sehr schnell ausgebaut würde [1]).

Der Plan von 1843 ist der letzte allgemeine Erweiterungsplan Crefelds gewesen. Das Stadtbild, wie es sich nach den beiden Plänen von 1819 und 1843 darstellte, kam, besonders soweit breite Promenaden und öffentliche Plätze vorgesehen waren, nur allmählich zur Ausführung. Wo sich dabei besonders hohe Kosten ergaben, entschlossen sich vielfach die Anlieger zu freiwilligen Beiträgen, um die Ausführung zu beschleunigen. Zum Teil wurden die Auslagen durch die Einnahmen eines Vereins zur Verschönerung der Stadt und durch Geschenke gedeckt. Nur einen geringen Bruchteil der Kosten vermochte die finanziell schlecht gestellte Stadt selber zu tragen. Erst im Jahre 1866 konnte in den Verwaltungsberichten mitgeteilt werden, daß die Wälle vollständig freigelegt und bepflanzt seien.

Als die Stadt in den 80 er Jahren über den Bauplan von 1843 herausgewachsen war, (seit 1874 betrug die Einwohnerzahl Crefelds über 60 000) verzichtete man darauf, einen die ganze Stadt umfassenden neuen Erweiterungsplan zu schaffen. Man stellte vielmehr nach den Vorschriften des Gesetzes vom 2. Juli 1875 (G. S. S. 561.) Fluchtlinienpläne für diejenigen Stadtgebiete auf, die der Erweiterung besonders bedurften. In derartigen Teilplänen glaubte man, den jeweiligen Bedürfnissen besser Rechnung tragen zu können als in umfassenden Gesamtplänen, die vollständig erst nach einer langen Reihe von Jahren zur Ausführung kommen. Zunächst wurden die Fluchtlinienpläne nach ähnlichen Gesichtspunkten ausgearbeitet wie der Plan von 1843; nur legte man die Straßen ohne scharfen Unterschied der Verwendung durchweg breiter an. Erst in den letzten Jahrzehnten ist man davon abgekommen, sie in ihrer Mehrzahl parallel zu einander vorzusehen. Neuerdings hat man auch mit steigendem Erfolg versucht, in das Stadtbild mehr Abwechslung hereinzutragen, was allerdings für Crefeld stets besondere Schwierigkeiten bieten wird, weil die Stadt alter, bedeutender Gebäulichkeiten

1) Später wurde sogar eine Erweiterung des Kirchhofes vom Ministerium genehmigt. Die Schließung des alten Friedhofs erfolgte erst im Jahre 1867. 1879 hat man ihn dann in eine Parkanlage umgewandelt.

völlig entbehrt und auch keine natürlichen Wasserläufe und Seen besitzt wie zahlreiche andere Städte, deren Straßenbilder dadurch mehr Abwechslung bieten.

b) Bauordnungen.

Mit den Stadtbebauungsplänen hängt die Bauordnung aufs engste zusammen, die erst eine gewisse Garantie dafür bietet, daß das, was der Plan als Norm aufstellt, auch wirklich zur Ausführung gelangt. Es ist nicht ohne Interesse und für die Ausbildung des Crefelder Wohnungswesens bedeutungsvoll, die Entwicklung der im Laufe der Jahrzehnte maßgebend gewesenen Bauordnungen in Kürze zu verfolgen.

Gesetze und Verordnungen über das Bauwesen hatten in Crefeld schon zur Franzosenzeit bestanden. Aber es handelte sich damals, wie es in den Akten heißt, um ein „solches Heer von Bauverordnungen und Formalitäten", und sie brachten so viel Weiterungen und Weitläufigkeiten mit sich, daß das Bauwesen in Wirklichkeit fast ohne jede Aufsicht war. Die bestehenden Bestimmungen wurden zumeist einfach nicht beachtet. Weil sie daher auf die Ausgestaltung des Wohnungswesens ohne durchgreifenden Einfluß blieben, kann von ihrer näheren Betrachtung abgesehen werden. Nur einige Verordnungen scheinen sehr energisch durchgeführt worden zu sein, z. B. das Verbot, die Häuser mit Stroh zu decken und jenes, Wohnhäuser in Fachwerkbau auszuführen. Im Jahre 1816 waren in der Stadt Crefeld von 1 766 Privatgebäuden, unter denen sich 587 Ställe, Scheunen und Schuppen befanden, nur 10 aus Fachwerk, z. T. massiv ausgeführt; nur zwei dieser Gebäude waren mit Schindeln, Brettern oder anderem Holzwerk gedeckt; nur ein einziges bestand ganz aus Holz. Auf dem Lande waren von 822 Privatgebäuden, von denen 432 Privatwohnhäuser waren, 465 ganz massiv und 693 mit Metall, Stein oder Ziegeln gedeckt.

Um die Einführung einer Bauordnung bemühte der Bürgermeister sich gleich im ersten Jahre der preußischen Herrschaft (1815). Sein Entwurf kam nicht zur Ausführung. Erst am 22. März 1821 fand im Anschluß an den Plan von 1819 das erste Baupolizeireglement der Stadt Crefeld die Bestätigung

durch Königliche Kabinettsordre. Es zerfällt in drei Abschnitte. Der erste handelt über „die allgemeinen polizeilichen Rücksichten". Es wird darin der Stadterweiterungsplan als Norm für Neubauten festgelegt und der Nivellierungsplan als Norm für Straßen- und Wasserleitungsanlagen. Der Abschnitt enthält u. a. Bestimmungen über Anlagen mit üblen Ausdünstungen, die außerhalb der Stadt oder doch an der Stadtgrenze anzulegen sind, über städtische Wasserleitungen, über die Anlage von Regenröhren, über die Art der Pflasterung und über die Beschaffenheit der Fußsteige.

Im zweiten Abschnitt: „Arbeiten und Ausführungen auf Kosten der Stadt" wird bestimmt, daß der Bauunternehmer das Terrain der neuanzulegenden Straße in der ganzen Länge seines Grundstückes bis zur halben Straßenbreite selbst erwerben muß. Die Kosten, die für die Gemeinde aus der Anlage von Wasserleitungen, durch die Verschönerung von öffentlichen Plätzen, durch Ausführung von Pflasterungen etc. entstehen, sollen durch den Verkauf von Gemeindeeigentum gedeckt werden. Diese bedauerliche Bestimmung erklärt sich aus dem überaus schlechten Stand der städtischen Finanzen, die sich von den Anforderungen der schweren Kriegszeit erst nach Jahrzehnten langsam erholten. Nach einer Kabinettsordre vom 14. Februar 1824 brauchte die Stadt die Verpflichtungen, die ihr das Reglement auferlegte, nur für ein von ihr bestimmtes Bauquartier selbst zu übernehmen; außerhalb desselben blieb das Bauen zwar erlaubt, aber der Bauende sollte dann die sonst der Stadt obliegenden Aufgaben selbst erfüllen.

Der dritte Abschnitt: „Städtische Baukommission" bestimmt über die Zusammensetzung und die Arbeit der neu einzurichtenden Baukommission und setzt die Höhe der Gebühren fest, die sie erheben darf. Die Baukommission hat die einzureichenden Baupläne über Neubauten in technischer und baupolizeilicher Hinsicht zu prüfen und muß für planmäßige Ausführung der Bauten sorgen.

Die Kabinettsordre, die dieses Baupolizeireglement genehmigte, ordnete gleichzeitig an, daß im Interesse der Durchführung des städtischen Bauplans Expropriationen erfolgen dürften, gemäß den Bestimmungen des französischen Gesetzes vom 8. März 1810. Das darin für Expropriationen geforderte

landesherrliche Dekret sollte für alle vorkommenden Fälle durch die Genehmigung des Stadtbauplanes gegeben sein. Der Eigentümer konnte der Expropriation seines Grundstückes, für das sich ein Baulustiger gefunden hatte, nur dann entgehen, wenn er sich verpflichtete, innerhalb von drei Jahren auf dem fraglichen Bauplatz selbst zu bauen. Damit war es auf sehr energische Art unmöglich gemacht, baureifes Gelände innerhalb des Stadtbebauungsplanes lange Jahre zurückzuhalten.

Neben diesem Baupolizeireglement bestanden eine Anzahl französischer Gesetze und preußischer Verordnungen. Eine wirksame Ergänzung der in dem Reglement fehlenden Vorschriften über die Anlage und Einrichtung der Gebäude ergab sich dadurch aber nicht.

Die Baupolizeiverordnung von 1821 hatte sich für eine zweckmäßige Regelung des Bauwesens als unzureichend erwiesen. Nach Festsetzung des neuen Stadterweiterungsplanes veröffentlichte die Düsseldorfer Regierung im Oktober 1843 im Amtsblatt ein erweitertes Baupolizeireglement, das das alte in einigen wenigen als notwendig erachteten Punkten ergänzte. Die äußere Einteilung ist ganz die alte geblieben. Im zweiten Abschnitt ist nur die Bestimmung neu, daß die Stadt, sofern ihr die Auslegung einer Straße im öffentlichen Interesse notwendig erscheint, das Straßenterrain zunächst auf ihre Kosten ankaufen kann, um sich die Auslagen später durch die Anlieger im Verhältnis der Länge ihres Grundstückes vor Erteilung der Baukonzession wieder ersetzen zu lassen. Die zur Ausführung des Stadterweiterungsplanes von 1843 nötig werdenden Expropriationen sollten auf die Kabinettsordre vom 11. Juni 1843 gegründet werden können. Der dritte Abschnitt über die städtische Baukommission weist auch nur wenige Abweichungen gegen früher auf, die bezwecken, die Durchführung der Bestimmungen des Baupolizeireglements besser zu sichern. Man stellt Mittel und Wege fest, die im Ungehorsamsfalle ein Vorgehen gegen den Schuldigen gestatten.

Wesentlich erweitert ist der erste Abschnitt über die allgemeinen polizeilichen Rücksichten. Zum ersten Male findet sich darin eine Vorschrift über die Höhe der Häuser; danach sollen an der Straße gelegene Häuser fortan nicht mehr als 4 Stockwerke hoch gebaut werden, eine Bestimmung, die den

Verhältnissen einer Stadt, in der die Mehrzahl der Häuser nur zweistöckig gebaut wurde, sehr wenig angepaßt war. Mieter und Bauunternehmer waren aber an das niedrige, schmale Haus so gewöhnt, daß die Bestimmung keine Wirkung auf das Bauwesen ausübte. Die übrigen Änderungen wollen die Plangemäßheit der Bauten garantieren, die Standfestigkeit der Häuser heben, die Anlage der Straßen und Kanäle und der privaten Wasserleitungen verbessern. Es ist unnötig, auf die Bestimmungen im einzelnen einzugehen, weil das Reglement von 1843 wie jenes von 1821, die beide von oben oktroyiert worden waren, niemals zur vollständigen Ausführung gekommen ist.

Am 28. Juli 1854 erließ zum ersten Male der Bürgermeister eine Baupolizeiverordnung auf Grund der §§ 5 und 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850. (G.S. S. 265.) Die alte Dreiteilung der vorhergehenden Bauordnungen wird nunmehr aufgegeben. Eine ganze Reihe neuer Bestimmungen werden eingeführt, deren wichtigste kurz erwähnt werden sollen. Einige der Vorschriften bezwecken die Sicherung des Straßenverkehrs, andere bestimmen über die Anlage und Größe von Balkons, Erkern etc. Zahlreiche Vorschriften sind aus feuerpolizeilichen Rücksichten erlassen. Gesundheitspolizeilichen Gesichtspunkten entspringen die Anordnungen über Senk-, Mist- und Kotgruben und über die Kanalisation. Die besonderen Bestimmungen über die Wohnräume selbst, die uns in dieser Arbeit in erster Linie interessieren, sind noch spärlich und ungenau. Wenn es im § 46 heißt, daß die zu Wohnungen bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile so angelegt und in solchem Material ausgeführt werden müssen, daß sie hinlänglich Luft und Licht haben, trocken und der Gesundheit nicht nachteilig sind, so war damit wenig gewonnen, solange nicht die Forderungen, die sich hieraus für die Bauausführung ergeben, zahlenmäßig genauer präzisiert wurden. Einen bescheidenen Anfang dazu macht § 47, indem er bestimmt, daß die Wohnräume zum täglichen Aufenthalt wenigstens 8 Fuß (2,50 m) lichte Höhe haben, und daß die Fronten der an öffentlichen Straßen und Plätzen zu erbauenden Häuser im Erdgeschoß wenigstens 11 Fuß (rd. 3,50 m) und im ersten Stockwerk mindestens 10 Fuß (3,14 m) lichte Höhe haben müssen. Der städtischen Baukommission soll für die Folge auch der Chef

der Polizeiverwaltung angehören, weil die Handhabung der Bauordnung durchweg bei der Polizeibehörde liegt.

Die am 9. Juni 1874 für die Oberbürgermeisterei Crefeld erlassene Baupolizeiordnung brachte in mehreren Punkten wesentliche Neuerungen. Fortan sollte die Bauerlaubnis nur für Bauten an öffentlichen Straßen erteilt werden und die Anlage von Privatstraßen nur mehr mit Genehmigung der Polizeibehörde erfolgen können. Vor allem wichtig ist die Bestimmung, daß die Grundstücke nur bis zu Dreiviertel ihrer Gesamtfläche bebaut werden dürfen, und daß sie einen freien Hof oder Garten von mindestens 50 qm Fläche haben müssen. Von dieser Bestimmung sind nur vereinzelte Ausnahmen möglich. Für Privatgebäude an der Straße wird als Regel eine Mindesthöhe von 8 m und, wieder mit wenig Verständnis der Crefelder Verhältnisse, eine Höchsthöhe von 20 m festgesetzt. Wohnräume in Privathäusern müssen in neuen Häusern mindestens 3 m und, wenn sie in vorhandenen Gebäuden neu angelegt werden, mindestens 2,50 m lichte Höhe haben, Maße, die für Fabriken etc. noch entsprechend erhöht werden können. Eine wichtige Ausgestaltung fanden auch die feuerpolizeilichen Vorschriften. So wird u. a. festgelegt, daß für Seiten- oder Hintergebäude, die mehr als 30 m von der Straße entfernt sind, eine Durchfahrt von ganz bestimmter Höhe und Breite für Löschwerkzeuge geschaffen werde. Zum ersten Male finden wir in dieser Bauordnung die Bestimmung, daß die Anlage von Wohnungen in Kellern untersagt sei mit nur ganz geringen Ausnahmen [1]). Um zu verhindern, daß die Gesundheit durch das zu frühe Beziehen neuer Wohnungen leide, werden genaue Vorschriften über den Zeitpunkt, wann der Neueinzug erst geschehen dürfe, erlassen.

Nach kaum drei Jahren wurde wieder eine neue Baupolizeiverordnung für den Bürgermeistereibezirk Crefeld verkündigt. Durch das Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 (G. S. S. 561.) waren nämlich die Teile der alten Bauordnung, die den Bauunternehmern mit Bezug auf Herstellung und Unter-

1) Diese Bestimmung findet sich auch noch in der Bauordnung von 1895, die bis 1907 in Kraft war. Die Angabe Stübbens, (Bd. 95 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik S. 233) wonach in Crefeld Kellerwohnungen „ohne besondere für die Wohnräume aller Geschosse geltende Einschränkungen" erlaubt waren, beruht also auf einem Irrtum.

haltung der Straßen Verpflichtungen auferlegten, außer Kraft gesetzt. Die so entstandene Lücke war durch ein Ortsstatut über die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen für den Bürgermeistereibezirk Crefeld vom 20. April 1876 ausgefüllt worden, und es galt nunmehr, die Baupolizeiordnung diesen neuen Bestimmungen anzupassen.

Abgesehen von den durch das Ortsstatut gegebenen Veränderungen bringt die Baupolizeiordnung von 1877 nur wenig Neuerungen. Die Anlage von Senk- und Schlinggruben wird für die Folge untersagt. Der § 82 der alten Bauordnung, der einzelne Bestimmungen für den außerhalb der Stadt und des Stadterweiterungsplanes liegenden Teil der Oberbürgermeisterei aufhob, wurde gestrichen. Für die Folge galten die Vorschriften der Bauordnung für ganz Crefeld; doch sollte die polizeiliche Erlaubnis zur Errichtung von Gebäuden von weniger als 8 m Höhe in den ländlichen Bezirken leichter erteilt werden.

Durch das Ortsstatut über die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen wurde bestimmt, daß die Breite der Straßen, deren Höhenlage und Fluchtlinie in der Folge nach den Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes festgelegt werden, mindestens 15 m betragen solle [1]). Die Bauenden sollten sich bei den in einer Anlage zum Ortsstatut namhaft gemachten neuen Straßen an den Kosten der Pflasterung beteiligen, und zwar für höchstens 4 m Breite [2]). Für ein Haus von 7 m Frontlänge [3]) würde dies, das Quadratmeter Pflasterung zum damaligen Preis von 6 M berechnet, einen Kostenaufwand von höchstens 168 M verursachen. Bei alten Straßen, die ganz oder doch fast ganz bebaut waren, sollte eine Heranziehung zu diesen Kosten nicht erfolgen. Für Straßen endlich, die für den Verkehr geringere Bedeutung hatten, wurden für die Herstellung erleichterte Bedingungen geschaffen. Unter anderem

1) Schon 1877 wurde diese Bestimmung dahin abgeändert, daß unter gewissen Umständen eine geringere Straßenbreite, die jedoch nicht unter 9 m sinken solle, zu gestatten sei.

2) Seit 1882 wurden die Anlieger zu den Pflasterungskosten der halben Straße, sofern diese nicht breiter war als 26 m, (vergl. das Gesetz vom 2. Juli 1875. G. S. S. 561) herangezogen.

3) Die Crefelder Dreifensterhäuser hatten ungefähr diese Breite, siehe weiter unten.

brauchte der Fahrdamm dieser Straßen nicht gepflastert, sondern nur mit einer Kiesschicht von 20 cm Dicke befestigt zu werden. In Betracht kommen dabei vor allem Straßen der Landbezirke, die von Arbeitern bewohnt sind. Es tritt uns also schon 1876 in Crefeld der richtige Gedanke entgegen, Straßen, die ausschließlich Wohnstraßen sind, billiger auszubauen als die Verkehrsstraßen [1]).

Die letzte Baupolizeiverordnung im 19. Jahrhundert wurde am 15. Januar 1895 erlassen. In den meisten Punkten stimmt sie wörtlich mit der Baupolizeiordnung von 1877 überein [2]); eine große Fortentwicklung gegen früher bedeutet sie also nicht. Einige neue Bestimmungen sind dadurch nötig geworden, daß Crefeld inzwischen Wasserleitung und Kanalisation angelegt hatte. Außerdem hatte es sich im Laufe der Zeit als nötig erwiesen, für die Herstellung und Unterhaltung der Bürgersteige etc. neue Vorschriften durch Ortsstatut vom 19. Februar 1885 zu erlassen. Auch die Paragraphen über Brand- und Feuermauern sind erweitert.

Uns interessieren besonders die neuen Anordnungen über die Höhe der Gebäude in § 23. Danach darf die Gebäudehöhe an Straßen bis zu 10 m Breite 12,5 m betragen. In breiteren Straßen darf sie die Straßenbreite um 3 m übersteigen. An Straßenecken und in Straßen von wechselnder Breite ist mit gewissen Einschränkungen die größere Straßenbreite für die Höhe der Häuser maßgebend. Will man Gebäude höher errichten, als die Straßenbreite erlaubt, so kann man die Berechtigung dazu dadurch erlangen, daß man den Bau, der gewünschten Höhe entsprechend, hinter die Fluchtlinie zurücktreten läßt. Was den Hofraum angeht, so wird auch jetzt wieder als Regel ein Raum von mindestens 50 qm gefordert; aber es soll ausnahmsweise auch eine freie Fläche von 36 qm von bestimmter Form genügen. Eine Polizeiverordnung vom 5. Februar 1897 legt fest, in welchen Fällen diese Ausnahme gewöhnlich gestattet werden soll.

Auch diese Baupolizeiverordnung von 1895 genügte den

1) Im Jahre 1882 hat man leider die Erleichterungen für den Ausbau derartiger Straßen wieder aufgehoben.

2) Die wenigen Änderungen waren im wesentlichen im Laufe der Jahre schon durch Nachträge zur Baupolizeiordnung von 1877 festgesetzt worden.

Anforderungen durchaus nicht, die wir heute an eine gute Bauordnung zu stellen pflegen. Erst im Jahre 1907 erhielt Crefeld eine moderneren Gesichtspunkten angepaßte, abgestufte Bauordnung, die aber erst später zu besprechen sein wird.

2. Die Wohnungen des kleinen Crefelder Bürgers, insbesondere des Handwebers.

a) Einwirkung der Crefelder Handweberei auf die Bautätigkeit und den Grundriß der Häuser.

Bei dem kurzen Überblick über die Entwicklung der Stadt Crefeld wurde für 1787 die Zahl der Wohnhäuser in der Stadt mit 813, die der Bevölkerung mit 5 928 angegeben. Auf dem Lande lebten weitere 1 968 Menschen. Wenn wir für diese die gleiche Behausungsziffer annehmen wie in der Stadt, so wohnten die 7 896 Einwohner der Bürgermeisterei Crefeld in 1 083 Häusern. Im Jahre 1900, also vor den Eingemeindungen von Linn, Oppum, Bockum und Verberg wurden in Crefeld 7 656 bewohnte und 113 unbewohnte Wohnhäuser gezählt und 106 893 Einwohner.

Selbst wenn man die Zahl der Wohnhäuser im Jahre 1787 höher annehmen wollte, weil ja die Behausungsziffer auf dem Lande wahrscheinlich noch etwas kleiner gewesen sein wird als in der Stadt, so zeigen die Zahlen doch, daß die heutigen Crefelder Wohnhäuser in der Mehrzahl seit 1800 erbaut worden sind [1]). Es folgt daraus, wie wesentlich es für das Verständnis des Crefelder Wohnungswesens ist, sich klarzumachen, welche Gesichtspunkte im Laufe des 18. Jahrhunderts bei dem Häuserbau vorwiegend maßgebend gewesen sind.

Wichtig vor allem erscheint es mir, auf den innigen Zusammenhang hinzuweisen, der zwischen der Bautätigkeit und der Crefelder Seidenindustrie besteht. Man kann es kaum stark genug betonen, daß diese Industrie fast in jeder Be-

1) 1816 waren erst 1493 private Wohnhäuser in der gesamten Bürgermeisterei Crefeld vorhanden.

ziehung für die Entwicklung Crefelds im 19. Jahrhundert maßgebend gewesen ist. In Crefeld hing alles an dem seidenen Faden, wie man es oft ausgedrückt hat. Blühte die Seidenindustrie, so hob sich der Wohlstand; lag sie darnieder, so hielt die Arbeitslosigkeit und mit ihr die Not ihren Einzug, nicht nur bei den Webern, sondern auch bei den Krämern und Handwerkern.

Auch das Bauhandwerk wurde durch die Lage der Seidenindustrie stark beeinflußt. Es fand im 19. Jahrhundert durchweg reiche Arbeit, weil die Crefelder Industrie Handweber von auswärts in großer Zahl heranzog, für die neue Wohnungen geschaffen werden mußten. Besonders seit dem Jahre 1827 beginnt die Bautätigkeit lebhaft zu werden. Die Zunahme der Crefelder Bevölkerung bleibt, von Schwankungen abgesehen, sehr stark bis etwa zum Jahre 1888 [1]). Seitdem wächst die Bevölkerung nur langsam. Infolgedessen ging die Bautätigkeit in den neunziger Jahren beträchtlich zurück und kam 1895 und 1896, was die Erstellung neuer Wohnhäuser angeht, fast ganz zum Stillstand, wie die Angaben der Verwaltungsberichte zeigen. In den Berichtsjahren von 1888/89 bis 1895/96 wurden an neuen Wohnhäusern erbaut:

1888/89	1889/90	1890/91	1891/92	1892/93	1893/94	1894/95	1895/96
269	174	126	112	15	13	6	5

Nicht nur für das Tempo der Häuservermehrung war die Crefelder Seidenindustrie letzten Endes bestimmend; wichtiger und interessanter erscheint mir der Umstand, daß sie auch für die Ausgestaltung von zahlreichen Häusern, insbesondere für den Grundriß und die Raumverteilung im Inneren, von maßgebendem Einfluß war.

Die Crefelder Seiden- und Samtindustrie war vor der Einführung des mechanischen Webstuhls, d. h. bis zum Ende des 19. Jahrhunderts, Heimindustrie. Schon um 1760 „herrschte das Verlagssystem in der niederrheinischen Seidenindustrie. Der Unternehmer lieferte das Rohmaterial und stellte die Web-

1) Die Einwohnerzahl betrug 1797 7443, im Jahre 1888 104 391; sie hat sich also in dieser Zeit rund vervierzehnfacht.

stühle und andere Maschinen im Hause der Arbeiter auf" [1]). Die Häuser, die bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts und auch schon früher in Crefeld für die Arbeiterbevölkerung gebaut wurden, waren in weit überwiegender Zahl für Weber bestimmt. Was war da natürlicher, als daß man in steigendem Maße versuchte, sie in jeder Hinsicht den besonderen Bedürfnissen der Weber anzupassen! Da nun die Arbeit der Weber im großen und ganzen gleichartig war, ergab es sich dabei ganz von selbst, daß man dazu überging, die Weberhäuser, d. h. aber die meisten neuen Häuser mehr oder minder ähnlich zu bauen. Daher kommt es, daß viele Teile Crefelds einen so eintönigen, man möchte fast sagen, langweiligen Eindruck machen, der noch dadurch verstärkt wird, daß die Straßen, an denen diese Häuser liegen, völlig gerade, zum Teil sehr lang und in dem Gebiete der Fluchtlinienpläne seit der Mitte der siebziger Jahre für die niedrigen Häuser zu breit sind.

Es hatte sich im Laufe der Jahre ein Grundriß von bestimmten Ausmessungen und Eigenschaften herausgebildet, der gestattete, den Ansprüchen und Wünschen der Weber mit möglichst geringen Kosten gerecht zu werden. Nach diesem Normalplan bauten die meisten Unternehmer, und es galt z. B. für Verschwendung, die Häuser breiter zu bauen, als das Maß der Webstühle nötig machte, wenn nicht der Bauplatz eine solche Abweichung bedingte.

Der Crefelder Weber stellte in seinem Arbeitsraum außer dem Webstuhl, an dem er selbst arbeitete, gewöhnlich noch einen zweiten, manchmal auch noch einen dritten auf. Sehr oft half die Frau beim Weben mit; auch die herangewachsenen Söhne und Töchter wurden meistens an die Webarbeit gesetzt. Waren eigene Arbeitskräfte in der Familie nicht vorhanden, so hielt der Meister einen oder zwei Gesellen, von deren Verdienst ihm ein bestimmter Bruchteil zufiel. Als Werkstätte konnte der Weber nur Räume von bestimmten Eigenschaften gebrauchen. Zunächst hatte er für seine Arbeit gutes Licht nötig. Die Webstühle mußten deshalb unmittelbar am Fenster Aufstellung finden können. Am besten ließ sich bei Nordlicht

1) Brauns, Der Übergang von der Handweberei zum Fabrikbetrieb in der niederrheinischen Samt- und Seidenindustrie und die Lage der Arbeiter in dieser Periode. Leipzig 1906. S. 2.

arbeiten; daher vermieteten sich Zimmer mit Nordlicht besonders leicht. Wollte man im Erdgeschoß zur Straße hin zwei Webstühle aufstellen, so mußte der Raum zwei Fenster haben; das Haus mußte also mindestens ein Dreifensterhaus sein; sollte mit drei Stühlen gearbeitet werden, so mußte ein Raum mit drei Fenstern gemietet werden. Die Webstühle zusammen in einen Raum unterzubringen, war schon deshalb nötig, weil der Meister die Arbeit der anderen Webstühle überwachen und, wenn sich Schwierigkeiten ergaben, gleich helfend eingreifen mußte. Somit war dem Bauunternehmer also die Aufgabe gestellt, Häuser mit großen Zimmern zu bauen, die für die Aufstellung von zwei oder drei Webstühlen Platz und geeignetes Licht boten. Die in Crefeld in geringer Zahl noch heute vorhandenen Häuser aus der früheren Zeit waren als geeignete Weberwohnungen nicht verwendbar, weil sie zu klein waren; sie haben meist nur eine Front von höchstens 6 m, manchmal sogar nur von 4—5 m. Außerdem sind sie nicht tief genug.

Das Crefelder Weberhaus, wie es im 19. und wohl auch schon im 18. Jahrhundert fast stets als Reihenhaus gebaut wurde, war in der Regel entweder ein Drei- oder ein Vierfensterhaus. Das Dreifensterhaus hatte in sehr vielen Fällen eine Front von 21 Fuß, d. i. 6,59 m. Die Länge des Vierfensterhauses betrug durchweg 30 Fuß oder 9,42 m. Für den Abstand der Fenster voneinander waren die Maße des Webstuhles bestimmend; wenn der Weber an seiner Arbeit war, dann mußte das Licht von links direkt auf den sog. Schoß fallen, d. h. auf die Fäden der Kette, die er gerade verwebte. In der Regel bestanden die nach der Stadterweiterung von 1843 erbauten Weberhäuser aus Erdgeschoß und zwei Etagen; vor dieser Zeit hatte man vielfach Häuser mit nur zwei Stockwerken gebaut. In zahlreichen Fällen wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowohl beim Drei- wie beim Vierfensterhaus ein langer Flügel angebaut, der zunächst für gewöhnlich nur aus Erdgeschoß und einer Etage bestand. Seit etwa 1885 aber war auch dieser Flügel meist dreistöckig.

Wie die Raumverteilung im Inneren der Drei- und Vierfensterhäuser war, mögen die im Anhang wiedergegebenen Grundrisse veranschaulichen.

Betrachten wir zunächst das sog. Crefelder Dreifenster-

haus. An die Haustüre schloß sich ein langer Gang an, der bis zum Hofe führte. Durch die erste der beiden Seitentüren gelangte man in die Werkstätte des Webers. Das Innere des Raumes war nicht sehr hell. Der Weber nahm mit seinem Webstuhl das beste Licht weg. Neben den Webstühlen stand das Spulrad, das meist von schulpflichtigen Kindern, eigenen oder fremden, bedient wurde. In einer Ecke des etwa 4 m tiefen Zimmers befand sich ein eiserner Ofen, auf dem die Frau des Webers das Essen für die Familie kochte. Das große Zimmer diente nämlich außer als Web- und Wohnstube auch noch als Küche. Den Arbeitsraum des ländlichen Webers (am ganzen Niederrhein sah die Weberwerkstatt gleichartig aus) schildert Thun folgendermaßen: „Die Werkstätte ist in der Regel auch Küche und Wohnzimmer. Der eiserne Kochherd steht an der einen Breitseite der Stube, der Geruch der Speisen verunreinigt die Luft, und die Hitze wird namentlich für den Zunächstsitzenden unerträglich. In diesem Aufenthaltsraume drängt sich die ganze Familie zusammen; es spulen die einen Kinder, die anderen spielen umher; die Mutter säubert die Kette und webt oder sie stillt den schreienden Säugling . . . . ., die Luft ist dumpf und während des Kochens drückend heiß; im Winter kann nicht einmal gelüftet werden, weil der Weber durch die anstrengende Arbeit in Schweiß gebadet ist; im Sommer ist das Alles besser“ [1]). Vielleicht braucht man sich die Verhältnisse in Crefeld als Regel doch nicht ganz so düster vorzustellen, wie Thun sie für die ländlichen Gebiete darstellt. Gewiß ist die dreifache Verwendung eines Raumes als Arbeitsraum, Wohnzimmer und Küche vom gesundheitlichen Standpunkte aus sehr bedenklich; aber die Zimmer waren in Crefeld doch wenigstens groß und luftig. In den allermeisten Fällen traf man sie sauber und ordentlich an; das brachte schon die Arbeit an dem kostbaren seidenen Material mit sich, das eine reinliche Behandlung erforderte. Man pflegte in Crefeld von der Wohnung der Handweber zu sagen, daß sie so „proper“ sei, daß man vom Fußboden essen könne. Die reinliche Wohnung und Kleidung der Weber waren sprichwörtlich geworden. Neben dem Arbeitsraum lag im Drei-

1) Alphons Thun, Die Industrie am Niederrhein und ihre Arbeiter. Leipzig 1879, S. 148.

fensterhaus zum Hofe hin das Schlafzimmer des Webers und seiner Frau. Hatten sie größere Kinder, so schliefen diese auf einem Speicherzimmer.

In der ersten und zweiten Etage war der Arbeitsraum zur Straße meist dreifenstrig; das zum Hofe hin gelegene Schlafzimmer hatte wie im Erdgeschoß zwei Fenster. Zur Blütezeit der Handweberei waren besonders die großen Räume, die Platz für drei Webstühle boten, sehr gesucht. Wenn der Vermieter in jenen Jahren einen wohnungssuchenden Weber fragte, welche Art von Wohnung er suche, so hieß es zumeist: „Ene Wenkel für dre Taues und en Kamer derdur“ [1]).

Wesentlich anders war die Raumverteilung im Vierfensterhaus. Im Erdgeschoß dieser Häuser lag, wie der Grundriß zeigt, je ein zweifenstriger Webraum zur Straße und zum Hofe. Neben jedem dieser beiden Räume war ein einfenstriges Schlafzimmer. In der ersten und zweiten Etage konnten gleichfalls je zwei Weber Wohnung finden. Die Webräume zur Straße hin boten Raum für drei Webstühle; in den Wohnungen zum Hofe hin konnten nur je zwei aufgestellt werden. Die Schlafzimmer lagen in beiden Etagen genau über jenen des Erdgeschosses.

Im langgestreckten Anbau, der sich seit der Mitte des 19. Jahrhunderts vor allem seit der außerordentlich günstigen Konjunktur, die nach 1870 einsetzte, sowohl bei den Drei- wie bei den Vierfensterhäusern häufig findet, lag noch ein großer dreifenstriger Webraum und dahinter ein einfenstriges Schlafzimmer. Die Raumverteilung war in der ersten Etage, und soweit eine zweite vorhanden war, auch in dieser ganz die gleiche. Innerhalb der vier Wälle findet sich der langgestreckte Anbau nur selten; die kleinen Baublöcke machten ihn zumeist ganz unmöglich. Anders in den Straßen der seit 1843 entstandenen neuen Stadtteile. Die 75 und mehr Meter tiefen Baublöcke ließen natürlich lange Flügelbauten zu. Sie trugen also mit die Schuld daran, daß die Flügelwohnungen im heutigen Crefeld so zahlreich sind. Zur Zeit der Handweberei waren die etwa 10 % billigeren Wohnungen im Flügel bei den Webern sehr beliebt.

Häuser von den geschilderten Grundrissen, die den Be-

1) Einen Winkel für drei Webstühle und eine Kammer dahinter.

dürfnissen der Weber angepaßt waren, wurden in Crefeld als Arbeitermiethäuser im 19. und ohne den langen Anbau und mit nur zwei Stockwerken wahrscheinlich auch schon im 18. Jahrhundert durchweg gebaut. Natürlich entstanden daneben auch Häuser, die schmäler oder breiter waren. Auch die Raumverteilung war nicht überall ganz dieselbe.

Eigentliche Arbeiterviertel gab es in Crefeld nicht. Die Weberwohnungen lagen besonders in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in der ganzen Stadt verstreut. Später führten die steigenden Mietpreise der inneren Stadt die Arbeiter in die Gebiete außerhalb der vier Wälle [1]). Dort wurden ganze Straßenzüge mit Weberhäusern bebaut. Wenn man in jener Zeit an Wochentagen (nur durfte es nicht gerade ein Montag sein) durch die geraden Straßen Crefelds ging, hörte man, ganz gleich, ob man früh am Morgen oder spät am Abend kam, in den Weberhäusern das Klappern der Maschen, das Sausen der Schützen und den Anschlag der Lade. Hinter den Fenstern sah man den Weber über dem Webstuhl gebeugt, das Auge scharf auf die Arbeit gerichtet.

Die Häuser für die besseren und mittleren Bürger Crefelds hatten in großer Zahl ganz den gleichen Grundriß wie die Weberhäuser. Sie wurden als Ein- oder Mehrfamilienhäuser gebraucht. Benutzte man die Dreifensterhäuser als Einfamilienhäuser, so fanden die einzelnen Räume meist folgendermaßen Verwendung. Im Vorderhaus war zur Straße hin ein Empfangszimmer, zum Hofe hin das Eßzimmer. Auf der ersten Etage lag zur Straße ein Salon mit drei Fenstern, zum Hofe hin das Schlafzimmer der Eltern. Die Kinder hatten ihre Schlafzimmer in den beiden Zimmern der zweiten Etage. Dienstboten schliefen auf Speicherzimmern, deren gewöhnlich 1–3 eingebaut waren. Im Flügel befanden sich zu ebener Erde Küche und Waschküche, in der ersten Etage Fremdenzimmer, Bügel- und Schrankzimmer.

Soweit die Dreifensterhäuser als Arbeiterhäuser vermietet wurden, wohnten je nach der Zahl der Stockwerke im Vorderhaus und im Flügel je zwei bis drei, zusammen also vier bis sechs Familien; fehlte der Anbau, so hatte das Haus

1) Vergl. darüber L. F. Seyffardt, Bd. XXXI der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. S. 153.

nur zwei oder drei Familienwohnungen. Im dreistöckigen Vierfensterhaus fanden, vom Anbau abgesehen, sechs Mietparteien Platz. Massenmiethäuser, wie wir sie in anderen Großstädten zu Ende des 19. Jahrhunderts in stets steigender Zahl antreffen, hat man in Crefeld nicht gebaut, trotzdem Crefeld als schnell emporwachsende Industriestadt im 19. Jahrhundert einen sehr starken Bevölkerungszuwachs hatte. Von 1825 bis 1888, also in 63 Jahren, stieg die Bevölkerung um rund 78 000 Seelen. Mit Recht sagt Eberstadt von den rheinischen Städten [1]): „Es zeigt sich hier, wie vollständig irrtümlich und verfehlt die Behauptung ist, das Anwachsen der Industrie sei an unseren schlechten Wohnverhältnissen schuld." Und was derselbe Verfasser an anderer Stelle von Düsseldorf, Elberfeld und Barmen ausführt, paßt auch für Crefeld: „In diesen rasch anwachsenden Industriestädten mit ihrem gewaltigen Wohnungsbedarf ist eine zureichende Massenproduktion an Kleinwohnungen erzielt worden, ohne daß auch nur der Gedanke an die Kasernierung der Bevölkerung aufgekommen ist" [2]). Wir sahen, daß der Gedanke daran selbst dann nicht aufkam, als die Bauordnung von 1843 vier Stockwerke und jene von 1874 eine Häuserhöhe von 20 m erlaubte.

Begreiflicherweise bot die Unterbringung des starken Menschenzuwachses auch in Crefeld zeitweilig Schwierigkeiten, die manchmal unerfreuliche Zustände hervorriefen. So erfährt man, um nur ein Beispiel zu nennen, aus den Polizeiakten, daß mit wachsender Ausdehnung der Stadt Bauernhöfe, die in die neuen Straßenzüge hereinfielen, in größerer Zahl in Wohnungen umgewandelt worden sind. An der Beseitigung dieser provisorischen Massenquartiere bedenklichster Art wurde von der Polizei nachdrücklich gearbeitet. 1886 melden die Berichte, daß diese ehemaligen Bauernhöfe als Wohnhäuser fast sämtlich verschwunden sind.

Weil die Bevölkerung zumeist in kleinen Häusern wohnte, blieb in Crefeld die Zahl der Haushaltungen und Personen pro Wohngebäude sehr niedrig, niedriger als in den rheinischen

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1909. S. 130.

2) Derselbe, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. S. 89 ff.

Städten Aachen, Düsseldorf und Cöln. Im Jahre 1876 betrug nach dem Aachener Verwaltungsbericht des Oberbürgermeisters die Zahl der auf ein Wohngebäude entfallenden Haushaltungen und Personen in

Stadt	Haushaltungen pro Wohngebäude	Personen pro Wohngebäude
Aachen	3,48	15,41
Düsseldorf	2,94	14,09
Cöln	2,65	12,28
Crefeld	2,58	11,74

Was die Höhe der Wohnräume angeht, so muß man unterscheiden zwischen den Häusern, die vor der Bauordnung von 1874 und jenen, die nachher entstanden sind. Zwanzig Jahre früher hatte man sich begnügt, eine Minimalhöhe von 2,50 m zu fordern. Man pflegte aber in Crefeld auch schon vor 1874 die Wohnräume für gewöhnlich mindestens 3 m hoch zu bauen. In der etwas niedrigeren zweiten Etage vieler Crefelder Häuser sind die Wohnräume etwa 50 cm niedriger als in den übrigen Stockwerken, durchweg aber auch 3 m hoch.

Kellerwohnungen kamen für den Handweber nicht in Betracht, weil sie nicht das für seine Arbeit nötige Licht zu bieten vermögen. Nachfrage nach derartigen Wohnungen war also bei dieser Bevölkerungsklasse Crefelds nicht vorhanden. Zudem verbot die Bauordnung seit dem Jahre 1874 die Anlage von Wohnungen in Kellern und gestattete sie unter gewissen Bedingungen nur als Ausnahme. Der Fußboden darf dann höchstens 0,75 m unter der Oberfläche des Terrains liegen, und es muß Sorge für vollkommene Ventilation und Trockenheit getragen werden. (§ 54.)

Auch Speicherwohnungen konnte der Handweber der kleinen Fenster wegen nicht gebrauchen. Wir finden sie im Crefeld des 19. Jahrhunderts nur als Ausnahme, z. B. für alleinstehende Personen. Die in den Miethäusern vorhandenen Speicherzimmer wurden zudem als Schlafräume für Kinder von den verschiedenen Mietparteien verwendet.

b) Bauausführung, Boden- und Mietpreise.

Die Häuser, die in Crefeld im Laufe des 19. Jahrhunderts erbaut wurden, sind zumeist möglichst billig erstellt worden [1]).

1) Vergl. Brauns, a. a. O. S. 75.

Die Nachfrage nach Weberwohnungen war bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts so groß, daß der Bauunternehmer sicher sein konnte, auch Wohnungen von geringerer Ausführung zu guten Preisen, also mit umso größerem Gewinn, je billiger er gebaut hatte, zu vermieten. Die Bauunternehmer waren durchweg im Baugewerbe tätige Handwerker, Maurer, Pliesterer, Schreiner, Dachdecker etc. Zur Zeit der Hochkonjunktur nach 1870 haben sogar Schuster und Schneider angefangen, Häuser auf Spekulation zu bauen. Als Ende der 80 er Jahre (seit 1887 etwa) die Arbeitslosigkeit der Handweber chronisch wurde, und die Mieten z. T. stark ermäßigt werden mußten, z. T. gar nicht mehr bezahlt wurden, haben viele dieser kleinen Unternehmer ihr ganzes Vermögen verloren [1]). Das Bauhandwerk lag für einige Jahre völlig darnieder und wurde erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts wieder lebhafter. In der Blütezeit der Handweberei jedoch hat der Häuserbau den Unternehmern einen guten Gewinn abgeworfen.

Der Grund und Boden stand im Verhältnis zu anderen Städten niedrig im Preis. Über die genauere Entwicklung der Bodenpreise in Crefeld während des 19. Jahrhunderts steht leider kein Zahlenmaterial zur Verfügung. In welcher Richtung die Preisbewegung vor sich gegangen ist, läßt sich aus amtlichen Berichten verschiedener Jahre des 19. Jahrhunderts feststellen. Zu Ende des 18. und zu Anfang des 19. Jahrhunderts war der Grund und Boden in Crefeld noch billig zu kaufen. Das erscheint als selbstverständlich, wenn man darauf hinweist, in welcher Weise die Wohnungspolitik Friedrichs des Großen in Crefeld vorgegangen war. Bei der unter seiner Regierung erfolgten Stadterweiterung wurde das Stadterweiterungsterrain vom Staate zwangsweise aufgekauft und an die Baulustigen zuerst verschenkt, später gegen eine sehr geringe Entschädigung abgegeben. Natürlich blieb das nicht ohne Einwirkung auf den Preis des übrigen Grund und Bodens: hohe Preise ließen sich nicht erzielen, wenn die Möglichkeit vorlag, Land umsonst oder zu geringen Preisen vom Staate zu erhalten.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts trat nach der Festlegung des Stadterweiterungsplanes von 1819 zwar eine erhebliche

1) Vergl. Brauns, a. a. O. S. 77.

Steigerung der Bodenpreise und gleichzeitig ein ausgedehnter Grundbesitzwechsel ein. In einem Protokoll der Stadtratssitzung vom 1. August 1836 heißt es, daß der Wert des nach dem Stadtbauplan zu bebauenden Grundeigentums gegen früher um das Fünffache gestiegen, und daß besonders in den letzten Jahren mit den Bauplätzen ein sehr lebhafter Handel getrieben worden sei, der zu großem Grundbesitzwechsel führte. Aber auch damals wirkte einer allzu starken Überspannung der Bodenpreise die Vorschrift über die Enteignung des Baulandes innerhalb des Stadtbauplanes wirksam entgegen. Baureifes Terrain ließ sich, wie oben erwähnt, nach den Bestimmungen nicht länger als drei Jahre von der Bebauung zurückhalten, wenn sich ein Käufer fand, der darauf bauen wollte.

Im weiteren Verlauf des Jahrhunderts stiegen zwar auch die Baugrundstücke in Crefeld im Wert, aber doch nicht so stark wie in anderen großen Industriestädten. Noch im Jahre 1872 kann der städtische Verwaltungsbericht darauf hinweisen, daß Crefeld ein sehr ausgedehntes und im Vergleich zu anderen Städten ein sehr billiges Bauterrain besitze. Das goldene Zeitalter der Seidenindustrie, das bald nachher begann, brachte dann eine bedeutende Steigerung der Bodenpreise, die aber bei der Ende der 80 er Jahre einsetzenden Depression wieder sanken. Die Grundstücksspekulanten erlitten damals empfindliche Verluste. Seither sind die Bodenpreise nur wenig wieder gestiegen.

Abgesehen von den billigen Bodenpreisen standen die Wohnhäuser in Crefeld im Laufe des 19. Jahrhunderts auch deshalb niedrig im Preise, weil der Bauunternehmer bis zum Jahre 1876 für den Straßenbau nur geringe Kosten zu tragen hatte. Man hütete sich in Crefeld zunächst sehr, den Unternehmer durch tatsächliche Einforderung von hohen Straßenbaukosten vom Bauen abzuhalten, trotzdem die Bauordnungen ihm seit 1819 die Verpflichtung auferlegten, außerhalb des von der Stadt zum ersten Anbau bestimmten Bauquartiers für die Kosten der Kanalisation, des Straßenbaus etc. aufzukommen, die die Stadt selbst nur im Bauquartier zu tragen hatte. Es lag zu sehr im Interesse einer günstigen Fortentwicklung der Stadt, auch in finanzieller Hinsicht, daß für die zuziehenden Weber genügend Häuser mit billiger Wohnungsgelegenheit ge-

schaffen wurden. Man verlangte vom Bauunternehmer deshalb regelmäßig nur, daß er das Terrain bis zur Hälfte der Straßenbreite abtrete und selbst den Bürgersteig und die Straßenrinne anlege. Weil nun aber auch die Stadt damals nicht imstande war, die Kosten der Pflasterung und Entwässerung der vielen neuen Straßen zu tragen, so entwickelten sich freilich Zustände, die den Anforderungen, die man an Verkehrsstraßen stets stellen muß, auch nicht im mindesten entsprachen und die zu beheben, das Ortsstatut über die Anlegung und Unterhaltung der Straßen vom 20. April 1876 bezweckte. Seitdem hatte der Bauunternehmer einen Teil der Pflasterkosten, aber zunächst nur in einem Betrage von etwa 168 M für das ca. 7 m breite Dreifensterhaus selbst zu tragen. Eine weitere Verteuerung des Bauens trat 1882 ein [1]). Das Ortsstatut vom 11. Januar 1894 zieht den der Straße angrenzenden Eigentümer, sobald er baut, zu den Kosten der Freilegung, ersten Einrichtung, Entwässerungs- und Beleuchtungsvorrichtung der Straße sowie zu deren fünfjährigen Unterhaltung heran. Das Bauen ist dadurch neuerdings wiederum nicht unwesentlich verteuert worden.

Weil die Häuser nicht allzu hoch im Preise standen, (um 1875 kostete ein dreistöckiges Dreifensterhaus mit langem zweistöckigem Flügel etwa 18 000 M, ein gleich hohes Vierfensterhaus etwa 20 000—21 000 M) konnte ein tüchtiger, sparsamer Weber in den guten Zeiten der Crefelder Seidenweberei darnach streben, selbst zum Hauseigentümer zu werden. In den ersten Jahren der Ehe, solange die Kinder klein waren, war natürlich an den Ankauf eines Hauses nicht zu denken. Der Weber war dann froh, wenn er seine Miete regelmäßig aufbringen konnte. Wenn aber die Kinder herangewachsen waren und selbst zu weben anfingen, begannen die guten Jahre für die Familie. In diesen Zeiten, wenn die Kinder einige Jahre zu Hause blieben und nicht gar zu früh heirateten, bestand recht wohl die Möglichkeit, ein Haus zu erwerben. Man fing an zu sparen, bis man etwa 1000 M zusammen hatte. Diese dienten als Anzahlung beim Erwerb des Hauses. Die Vierfensterhäuser mit Anbau waren zum Ankauf besonders beliebt, weil sie die höchsten Erträge abwarfen. Auf den Rest des

1) Vergl. Anm. 2 zu S. 20.

Geldes verpflichtete sich der Weber, jährlich etwa 200—300 M abzuzahlen. Außerdem mußten natürlich regelmäßig die Zinsen gezahlt werden. War der Verdienst groß, so wurden vielfach höhere Summen abgetragen. Auf diese Art ist in den guten Jahren der Samt- und Seidenindustrie mancher Crefelder Weber zum Hauseigentümer geworden.

Wie die Entwicklung der Mietpreise in diesen auf billigem Boden billig erstellten Crefelder Weberhäusern verlief, darüber fehlen leider die nötigen Angaben. Eingehendere wohnungsstatistische Aufnahmen wurden bis vor kurzem in Crefeld nicht gemacht, da die Stadt bis 1910 kein statistisches Amt besaß. Nach den Erfahrungen der Armenpflege unterschied L. F. Seyffardt in seinem Bericht für die Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik aus dem Jahre 1886 (Bd. XXXI) fünf Klassen von Arbeiterwohnungen mit folgenden jährlichen Mietpreisen:

1 Dachkammer	60 M
1 Etagenzimmer	90 „
1 Etagenzimmer und 1 Dachkammer	120 „
2 Etagenzimmer	150 „
2 Etagenzimmer und 1 Dachkammer	180 „

Zur Zeit der Arbeitslosigkeit der achtziger Jahre fielen die Mieten zum Teil sehr stark [1]). Die schlechte Lage der Hausbesitzer, die die Folge war, bewirkte, wie schon erwähnt wurde, einen fast völligen Stillstand der Bautätigkeit, der zu Ende des Jahrhunderts zu einer Wohnungsnot führte. Seit jener Zeit beginnen die Mietpreise wieder zu steigen; heute muß für ein Etagenzimmer etwa 100— 120 M und für zwei Zimmer etwa 180—200 M gezahlt werden.

c) Die Wohnung des Crefelder Fabrikarbeiters.

Die Häuser, die im Vorhergehenden beschrieben wurden, waren für Handweber gebaut und nahmen Rücksicht auf deren spezielle Bedürfnisse. In dem Maße, wie aus den Handwebern Fabrikweber wurden, — der Übergang vollzog sich besonders in Crefeld zunächst nur langsam —, wurden die großen Webräume unnötig, weil die Webstühle aus den Häusern ver-

1) Brauns, a. a. O. S. 77.

schwanden. Um sie lediglich als Wohnräume zu verwenden, genügten auch Zimmer von kleineren Maßen. Als die Nachfrage nach den großzimmerigen Wohnungen nachließ, fingen die Hausbesitzer an, die alten Handweberhäuser umzubauen. Viele richteten sie neu her, um sie als bessere Bürgerhäuser zu vermieten. Andere wollten sie auch fernerhin als Arbeitermiethäuser verwenden. Sie machten aus den großen dreifenstrigen Webräumen durch Unterschläge je zwei kleinere Wohnräume und suchten für solche Dreizimmerwohnungen Mieter zu finden. Das Angebot an derartigen Wohnungen überstieg die Nachfrage bei weitem.

Die Arbeiter haben die Wohnungen mit drei durcheinandergehenden Zimmern, von denen vielfach nur das erste einen Ausgang zum Hausflur hatte, stets nur ungern bezogen. Soweit sich ihnen Gelegenheit bot, suchten sie an der Peripherie der Stadt in Häusern unterzukommen, die nicht als Weberhäuser gebaut waren; dort bot sich vielfach auch Gelegenheit, ein Stück Gartenland zu mieten und zu bebauen. Als die Bautätigkeit zu Beginn des 20. Jahrhunderts wieder lebhafter zu werden begann, ist man in Crefeld dazu übergegangen, die Miethäuser den Bedürfnissen und Wünschen der Fabrikarbeiter besser anzupassen. Man schuf Kleinwohnungen mit abgeschlossenen Etagen, über deren Ausstattung aber hier nicht zu reden ist. Die weitaus größte Zahl der Weber, besonders jene, die ein geringes Einkommen haben, wohnt bis heute in den umgearbeiteten Wohnungen der alten Crefelder Handweber.

Gewiß wird an den Wohnungen aus der Handweberzeit bei Besprechung der jetzigen Wohnungsverhältnisse Crefelds in mehr als einer Hinsicht Kritik zu üben sein. Aber wenn man die Verhältnisse anderer Städte zum Vergleich heranzieht, wird sich zeigen, daß trotz einer Reihe bedauerlicher Mißstände die zumeist hellen und geräumigen Wohnungen einen Teil ihrer guten Eigenschaften gerade dem Umstand verdanken, daß sie den Bedürfnissen der Seidenhandweber entsprechend hergestellt worden sind.

II. Kapitel.

Die Crefelder Kleinwohnungsverhältnisse in der Gegenwar

Die vorangegangenen Ausführungen haben festzustelle versucht, welche Rücksichten und Erwägungen beim Häuser bau für den Kleinbürger im 19. Jahrhundert in Crefeld maß gebend gewesen sind. Sie zeigten, wie die zahlreichen Weber häuser, die gebaut wurden, in der Regel ausgesehen haben Für das Verständnis und die Beurteilung der heutigen Klein wohnungsverhältnisse sind damit wichtige Tatsachen festgeleg worden.

Allerdings ist das Crefeld des 20. Jahrhunderts, dessen Wohnungsverhältnisse dieser Teil der Arbeit darstellen will von dem im Vorhergehenden betrachteten Crefeld des 19. Jahr hunderts nicht unwesentlich verschieden. Die bei de Schaffung eines Rheinhafens nötig werdenden Eingemeindun gen von Linn (im Jahre 1901), Oppum, Bockum und Verber (im Jahre 1907) brachten der Stadt einen sehr starken Ge ländezuwachs; die Grundfläche der eingemeindeten Orte be trägt zusammen etwa 130 % der Fläche von Altcrefeld.

Die neuen Stadtviertel weisen durchweg wesentlich an dere Verhältnisse auf als die alten. Mit Ausnahme von Bockum West tragen sie einen mehr ländlichen als städtischen Cha rakter, eine Tatsache, die gerade für das Wohnungswesen von großer Bedeutung ist. Die ländlichen Verhältnisse dieser Teil Großcrefelds haben die auch früher schon guten Crefelder Wohnungsverhältnisse in mancher Hinsicht in den Durch schnittszahlen noch günstiger gestaltet. Die Beurteilung, in welchem Maße das der Fall ist, wird dadurch ermöglicht, da die Zusammenstellung der Ergebnisse der Wohnungsverhält nisse Crefelds durch das statistische Amt, die im Nachfolgende verwertet wird, die Zahlen für die einzelnen Zählbezirke ge sondert mitteilt.

Das erst im Jahre 1910 geschaffene statistische Amt ver anstaltete 1914 eine Wohnungszählung für das ganze Stadt gebiet, das zu diesem Zwecke in 18 Zählbezirke eingetei wurde. Der erste Bezirk umfaßt Crefeld innerhalb der vie

Wälle; die Bezirke 2—5 bilden einen inneren, die Bezirke 6—12 einen äußeren Stadtring. Die übrigen Zählbezirke begreifen die eingemeindeten Orte Linn, Oppum, Bockum und Verberg. Einen besonderen Zählbezirk bildet das Linner Hafengebiet. Regelmäßig faßt die Statistik die Ergebnisse der Bezirke 1—5, 6—13 [1]) und 14—18 zusammen als Gebiete untereinander gleichartiger Zählbezirke. Unter den drei Gruppen kann man, wie sich mehrfach zeigen wird, eine Reihe wesentlicher Unterschiede aufweisen.

Eine wertvolle Ergänzung der Zusammenstellung des statistischen Amts bildet die vom Mieteinigungsamt der Stadt Crefeld auf Grund des in den ersten Kriegsmonaten gesammelten Materials aufgestellte Statistik, die ausschließlich Kleinwohnungen zu einem monatlichen Mietpreis von 2—30 M erfaßt. Diese Statistik berücksichtigt 4 603 Wohnungen. Wenn sie auch längst nicht alle Wohnungen der betreffenden Mietpreisstufen umfaßt [2]), so ist die Zahl der in Betracht gezogenen doch groß genug, um zu erlauben, daß man von den Verhältnissen der berücksichtigten Wohnungen auf jene der entsprechenden Kleinwohnungen überhaupt schließt.

Die Zahl der 1914 in Crefeld vorhandenen Wohnhäuser betrug 10 402. Davon liegen 1 599 innerhalb der vier Wälle, 3 919 im inneren, 3 440 im äußeren Stadtring und 1 444 in den ländlichen Bezirken.

1. Die Crefelder Wohnhäuser.

Die Häuser Altcrefelds sind, wie oben ausgeführt wurde, in sehr großer Zahl Drei- und Vierfensterhäuser. Breitere Häuser gibt es in Crefeld zwar auch, aber doch nur seltener. Die Bestimmungen der bis zum Jahre 1907 geltenden Bauordnungen hätten die Errichtung von Massenmiethäusern keineswegs unmöglich gemacht. Trotzdem blieb es nur bei vereinzelten Versuchen verschiedener Bauunternehmer mit großen

1) Bockum-West wird dabei zu Altcrefeld gezogen, mit dem es gleichartige Verhältnisse hat.

2) Die Zusammenstellung des städtischen statistischen Amtes stellte für 72,13 % der bewohnten Wohnungen die Mietpreise fest; es ergab sich, daß 17 645 Wohnungen einen Mietpreis bis zu 350 M hatten, etwa entsprechend der Höchstgrenze der vom Mieteinigungsamt in Betracht gezogenen Wohnungen.

Miethäusern. Weil aber die Bevölkerung sich an derartige Häuser nur schwer gewöhnte und fast regelmäßig die Wohnung im Kleinhaus vorzog, blieb der erhoffte große finanzielle Erfolg aus, und es fehlte der Ansporn zur Errichtung weiterer Massenmiethäuser. Kenner der Crefelder Verhältnisse versicherten mir, daß vor allem die hoch gelegenen Wohnungen der großen Miethäuser, trotzdem sie zu den zuletzt erbauten gehören, am häufigsten leer ständen. Es ist dieselbe Tatsache, auf die Eberstadt hinweist, wenn er erwähnt, daß die hoch gelegenen Wohnungen „nur bei Wohnungsteuerung und Wohnungsmangel besetzt werden und bei jeder Verflauung des Wohnungsmarktes leer stehen“ [1]). Die Mehrzahl der Wohnhäuser hat außer dem Erdgeschoß nicht mehr als zwei Etagen. Häuser mit drei Etagen finden sich nur in geringer Zahl; noch seltener sind solche mit vier Etagen. In den zuletzt eingemeindeten Teilen Crefelds bildet das Haus mit Erdgeschoß und einer Etage die Regel. Höhere Häuser sind dort nur als Ausnahme zu finden. Stübben sagt im Hochland [2]) in einer Abhandlung über Stadterweiterungen, daß bei Wohnhäusern nicht „mehr als drei oder vier Stockwerke übereinander“ geduldet werden sollen. Wie wir sahen, entsprechen die Crefelder Wohnhäuser durchweg dieser Forderung. Zahlreiche Häuser, besonders auf dem Lande, haben sogar eine noch geringere Zahl von Stockwerken.

Verhältnismäßig sehr gering ist die Zahl der Hintergebäude, die für Wohnzwecke verwendet werden. Die Statistik zählte in ganz Crefeld nur 558 [3]) oder 1,8 % Wohnungen im Hintergebäude.

Weit größer ist die Zahl der Wohnungen, die in Flügelbauten liegen, es sind 5 393 [3]) oder 16,7 % aller Crefelder Wohnungen. In den ländlichen Gebieten ist die Zahl relativ günstiger. Nur etwa 7 ½ % der Wohnungen sind hier im Flügel gelegen. Im vorhergehenden Kapitel wurde ausgeführt, wie die Handweberei in Altcrefeld die Errichtung langer Flügelbauten für Weberwerkstätten, vor allem bei den tiefen Baublöcken außerhalb der vier Wälle, begünstigte.

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. S. 163.

2) „Hochland“, 2. Jahrgang. Bd. I S. 37.

3) Die Zahlen schließen die leerstehenden Wohnungen nicht ein.

Die Wohnziffer, d. h. die Durchschnittszahl der Wohnungen pro Gebäude, ist in Crefeld, verglichen mit den Zahlen anderer Großstädte, sehr niedrig. Die 32 653 Wohnungen von Großcrefeld verteilen sich auf 10 402 Wohngebäude. Auf jedes derselben entfallen somit im Durchschnitt rund 3 (genauer 3,14) Wohnungen. 1900 betrug die Zahl der Haushaltungen pro Wohngebäude gleichfalls 3,14; in demselben Jahre war die Zahl für Berlin 11,9, für Essen 3,7, für Elberfeld 4,1 [1]). Mehr als diese allgemeine Durchschnittszahl sagt uns die Betrachtung der einzelnen Zählbezirke über die tatsächliche Verteilung der Wohnungen auf die Häuser.

In Crefeld ist das Einfamilienhaus der bei weitem am stärksten vertretene Haustypus. 3 301 = 31,8 % aller Crefelder Wohnhäuser sind Einfamilienhäuser. In Altcrefeld sind sie im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen in den einzelnen Bezirken prozentual am stärksten vertreten innerhalb der vier Wälle, im Nordostbezirk des inneren Stadtringes und im heutigen Villenviertel, dem Hohenzollernviertel. In diesen Stadtteilen steigt der Prozentsatz der Einfamilienhäuser auf 40—50 % aller Wohngebäude. Dagegen sinkt die Zahl im Südbezirk des äußeren Stadtringes auf 13,11 % herab [2]). Bezüglich der Wohnziffer sind die ländlichen Bezirke durchweg noch besser gestellt als die günstigsten Teile von Altcrefeld. Die Zahl der Wohngebäude mit nur einer Wohnung steigt dort sogar bis auf 70,90 %.

Die Bedeutung der sehr günstigen Wohnziffer in der Altstadt erhellt besonders klar, wenn man bedenkt, daß von 100 Gebäuden Großcrefelds nicht weniger als 15,4 (etwa 1/6) innerhalb der vier Wälle gelegen sind. Der Bezirk 1 nimmt auch insofern eine Sonderstellung ein, verglichen mit den übrigen Zählbezirken der Altstadt, als die Zahlen der Wohngebäude beim Steigen der Wohnziffer ständig sinken. In den übrigen städtischen Zählbezirken läßt sich ein derartiges Sinken der entsprechenden Zahlen nicht beobachten.

1) Rost, Das moderne Wohnungsproblem. Kempten u. München 1909. S. 19.

2) Vergleiche zu diesen und den folgenden Ausführungen. Tab. I. S. 40.

Tabelle 1.

Verteilung der Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen auf die einzelnen Zählbezirke [1]).

Im Zählbezirk	Von den Wohngebäuden hatten								Gesamtzahl der Wohngebäude
	1	2	3	4 Wohnungen	5—8	9—12	13—20	über 20	
1	649	346	299	150	139	16	—	—	1 599
2	306	207	342	260	517	17	1	—	1 650
3	186	100	132	87	336	23	5	—	869
4	150	95	59	23	39	1	—	—	367
5	251	146	150	121	353	12	—	—	1 033
6	72	27	32	18	89	5	1	—	244
7	71	45	22	7	37	7	—	—	189
8	122	62	32	19	89	10	—	—	334
9	317	99	79	28	98	13	—	—	634
10	178	44	77	31	139	6	1	1	477
11	74	40	54	26	117	8	—	—	319
12	92	58	80	61	368	41	2	—	702
13	214	138	78	41	67	3	—	—	541
14	139	48	4	4	1	—	—	—	196
15	202	167	71	19	7	—	—	—	466
16	147	129	80	45	84	1	—	—	486
17	118	85	39	26	4	—	—	—	272
18	13	7	2	1	1	—	—	—	24

Es steigt dort vielmehr die Zahl der Wohngebäude mit 5—8 Wohnungen gegenüber den Häusern mit weniger Wohnungen (von Einfamilienhäusern abgesehen) unverhältnismäßig an; Wohngebäude mit 2, 3 und 4 Wohnungen sind viel geringer an Zahl.

In den eingemeindeten Bezirken liegen die Verhältnisse ähnlich wie im Stadtkern; es kann sogar, außer in Oppum, durchweg ein noch stärkeres Abfallen der betreffenden Zahlen beobachtet werden als innerhalb der vier Wälle. Verschwindend klein ist die Zahl der Wohngebäude mit mehr als 8 Wohnungen. Es sind ihrer insgesamt nur 174 = 1,67 %. Mehr als 13 Wohnungen haben nur 10 Wohngebäude; nur ein ein-

1) Aus den Ergebnissen der Wohnungszählung vom Jahre 1914, herausgegeben vom statistischen Amt der Stadt Crefeld.

ziges zählt deren über 20. In Crefeld ist also das Kleinhaus noch durchaus vorwiegend, ein Umstand, der die Wohnverhältnisse dieser Stadt in besonders günstiges Licht stellt.

Wichtiger noch als die Wohnziffer ist die Behausungsziffer für die Beurteilung der Wohnverhältnisse. Es ist darunter im folgenden die Zahl der Bewohner auf ein bewohntes Gebäude zu verstehen. Nach einer Zusammenstellung von Eberstadt[1]) über die Behausungsziffer von 33 Städten mit über 100 000 Einwohnern für die Jahre 1895, 1900 und 1905 sank in Crefeld die Zahl von 14,23 im Jahre 1895 (1876 hatte sie, wie oben erwähnt, sogar nur 11,74 betragen) auf 13,96 im Jahre 1900 und auf 13,48 im Jahre 1905. Die Besserung in der Behausungsziffer von 1900 auf 1905 ist eine Folge der Eingemeindung von Linn; die Einbeziehung von Oppum, Bockum und Verberg brachte ein weiteres Sinken der Behausungsziffer, die im Jahre 1910 nach dem Verwaltungsbericht 12,66 betrug; bei der Wohnungszählung von 1914 war sie auf 12,79 gestiegen.

Wie günstig die Crefelder Behausungsziffer ist, erkennt man erst recht, wenn die Vergleichungszahlen der Tabelle von Eberstadt herangezogen werden. Crefeld steht unter den 33 Städten an zweiter Stelle; nur Bremen kann noch niedrigere Zahlen aufweisen; im Jahre 1900 kamen dort auf jedes Gebäude 7,84, im Jahre 1905 7,96 Bewohner. In Cöln betrug die Behausungsziffer im Jahre 1905 16,41, in Frankfurt a. M. 18,75, in Essen 18,92, in Düsseldorf 20,09, in Charlottenburg[2]) 64,78 und in Berlin[2]) 77,54.

Wie der heutige bauliche Zustand der Häuser in Crefeld ist, darüber liegt kein statistisches Material vor. Die von der polizeilichen Wohnungsaufsicht gebotenen Zusammenstellungen gewähren für die Jahre 1899—1910 nur einen sehr summarischen Überblick, der über die tatsächlichen baulichen Mängel der Wohnungen so gut wie gar nichts aussagt. Von den in dem Zeitraum von 1900—1910 besichtigten 27 062 Wohnungen wurden danach insgesamt 1 914 = 7,07 % beanstandet.

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. S. 129.

2) In den beiden Städten sind die Zahlen der Grundstückszählung, nicht die der Gebäudezählung angeführt.

308 derselben waren zum Wohnen ungeeignet oder überfüllt, 122 wurden zum Wohnen verboten. Erst seit den letzten drei Jahren müssen die Berichte detaillierter abgefaßt werden. In ihrer neuen Form lassen sie erkennen, daß die verschiedenen Wohnungsmängel sich auch in Crefeld vorfinden. Die Wohnungspolizei stellte u. a. Feuchtigkeit der Räume 1912 27 mal, 1913 12 mal fest. Unsicheren Zustand der Treppen fand sie in den gleichen Jahren 24 mal, bzw. 21 mal vor; 40 mal, bzw. 17 mal wurde konstatiert, daß der bauliche Zustand der Häuser nicht gut war. Da aber die Zahlen erst für zwei volle Berichtsjahre vorliegen, und die Wohnungsaufsicht die ihr unterstehenden Wohnungen nicht in fest bestimmten Zeiträumen sämtlich besichtigt, kann man daraus nicht ersehen, in welchem Umfange die verschiedenen baulichen Wohnungsmängel auftreten.

Immerhin wird man wohl berechtigt sein zu sagen, daß der bauliche Zustand der Crefelder Häuser im allgemeinen gut ist. Innerhalb der vier Wälle befinden sich allerdings in einigen Straßen eine Reihe alter, kleiner Häuser, die den modernen Ansprüchen an eine Wohnung in keiner Weise gerecht werden. Sie sind baufällig und feucht, die Zimmer niedrig und sehr klein. Die Beseitigung dieser Wohnungen ist vor allem aus hygienischen Rücksichten durchaus zu fordern. Die Stadtverwaltung sucht die Sanierung derartiger Straßenzüge dadurch zu fördern, daß sie Unternehmer, die beabsichtigen, dort neue Häuser zu bauen, durch städtischen Kredit unterstützt. Es bleibt abzuwarten, ob der erhoffte Erfolg damit erzielt werden wird; evtl. wird man im Interesse der Allgemeinheit weitere Maßnahmen ergreifen müssen, damit die gesundheitsschädlichen Wohnungen baldigst völlig verschwinden.

Feuchtigkeit der Wohnräume scheint in den Flügelgebäuden verhältnismäßig oft vorzukommen, wie mir von verschiedenen Seiten mitgeteilt wurde. In den meisten Fällen hat dies seinen Grund darin, daß diese Gebäudeteile nicht unterkellert sind. Man hat damals auch noch nicht die Erdfeuchtigkeit durch Anbringung von Isolierschichten aus den Zimmermauern ferngehalten.

Da die Häuser in Crefeld durchweg klein sind, und weil demgemäß auch der Preis eines Hauses relativ niedrig ist, kann

ein größerer Bruchteil der Einwohner zu Hauseigentümern werden. Wie hoch ihre Zahl ist, wurde m. W. bis heute statistisch noch nicht ermittelt; wohl aber wurde die Zahl der Eigentümerwohnungen festgestellt. Sie beziffert sich nach der städtischen Statistik auf 5 913 = 18,5 % aller bewohnten Wohnungen [1]). Demnach müssen mindestens ebenso viele Hausbesitzer vorhanden sein. Vielleicht ist aber ihre Zahl nicht unwesentlich höher. Von gut unterrichteter Seite wurde sie auf rund 8 000 geschätzt.

Darüber, welchen Berufsklassen die Hauseigentümer angehören, und wie hoch die Verschuldung ist, sagt uns die Statistik nichts. Doch sind nach den Angaben des Haus- und Grundbesitzervereins Hausbesitzer aus den mittleren und kleineren Bürgerkreisen durchaus nicht selten in Crefeld anzutreffen.

In den weitaus meisten Fällen haben diese kleinen Hauseigentümer ihre liebe Not, dafür zu sorgen, daß sie die Zinsen ihrer Hypotheken regelmäßig zahlen können. Sie sind nicht kapitalkräftig genug, irgendwelche größeren Verluste zu ertragen. Wenn die Miete nicht zeitig eingeht, ist nur zu leicht die Zinszahlung und damit die wirtschaftliche Existenz in Frage gestellt. Die prekäre Lage vieler kleiner Hausbesitzer verschärfte sich besonders in der jetzigen Kriegszeit. Um ihren finanziellen Zusammenbruch nach Möglichkeit zu vermeiden, hat sich die Stadt Crefeld in Fällen, in denen es sich um Kleinwohnungen eingezogener oder arbeitsloser Mieter handelte, bereit erklärt, dem Vermieter den Eingang von $^2/_3$ seiner Mietforderungen zu garantieren, wenn derselbe dem Mieter gegenüber auf das letzte Drittel völlig verzichtet. Damit ist die Lage mancher Hausbesitzer auch während des Krieges in etwa gesichert; für kapitalschwache Hauseigentümer kann jedoch der Ausfall von $^1/_3$ der normalen Miete schon den völligen Ruin bedeuten.

Seit einer Reihe von Jahren wird der Kleinwohnungsbau in Crefeld dadurch gefördert, daß städtische Gelder dafür in

1) Nach Andreas Voigt betrug 1895 die Zahl der Eigentümerwohnungen in Berlin 30 vom Tausend. (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94. S. 243.)

größerem Umfange zu niedrigem Zinsfuß bereitgestellt werden. Dadurch soll es Angestellten, Handwerkern und Arbeitern ermöglicht werden, zu Hauseigentümern zu werden unter Bedingungen, die auch für sie nicht unerfüllbar sind. Die Stadt als Hypothekengläubigerin bietet ihnen Sicherheit dafür, daß sie nicht eine unerwartete Kündigung des Geldes zu befürchten brauchen. Zu diesem Zwecke hat man zwei Baugelderdarlehensfonds gebildet, die in einem späteren Kapitel zu besprechen sein werden. Bis zum Jahre 1914 wurden die städtischen Baugelder 163 mal für den Kleinwohnungsbau in Anspruch genommen. Bei zielbewußter Fortsetzung dieser Hypothekengewährung bleibt es in Crefeld auch in der Folgezeit dem Kleinbürger möglich, zum Hauseigentümer zu werden, ein Erfolg, der in sozialer Hinsicht kaum hoch genug einzuschätzen ist.

2. Die Wohnungen.

Was nun die Wohnungen selbst angeht, so sind auch darüber für Crefeld nur eine beschränkte Anzahl von Tatsachen statistisch genauer untersucht worden. Kellerwohnungen, die in der Regel die ungesundesten aller Wohnungen sind, kennt Crefeld, sehr im Gegensatz zu Berlin und vielen anderen, besonders ostdeutschen Großstädten, man darf wohl sagen, gar nicht. Nach der Wohnungsaufnahme von 1914 sind in Großcrefeld insgesamt nur 9 Kellerwohnungen vorhanden [1]). Und dabei handelt es sich durchweg um die Wohnungen von Hausmeistern etc. in Schulen, Banken und dergl., die gesundheitlich unbedenklich sind. Diese günstige Sachlage hat wohl ihren Grund in einem Zusammenwirken verschiedener Momente: in der Abneigung der heiteren und lebensfrohen Rheinländer gegen düstere Kellerwohnungen, in dem seit 1874 bestehenden Verbote derartiger Wohnungen durch die Bauordnung und endlich in den besonderen Bedürfnissen der Handweberei, die in dunkeln Kellerwohnungen unmöglich ausgeübt werden konnte. Das fast völlige Fehlen von Kellerwohnungen wird den guten

1) Die zahlenmäßigen Angaben dieses Abschnittes sind, sofern nichts anderes angegeben ist, den vom statistischen Amt der Stadt Crefeld zusammengestellten Ergebnissen der Wohnungszählung 1914 entnommen.

Gesundheitszustand der Crefelder Bevölkerung in nicht geringem Maße mitbewirken.

Auch Dachwohnungen, die der Gesundheit nicht minder nachteilig sind, kommen in unserer niederrheinischen Stadt in nur geringer Zahl vor; man zählte deren 1914 nur 359 oder 1 % der Crefelder Wohnungen [1]). Auf die ländlichen Bezirke entfallen davon nur 20 Wohnungen. Die meisten Dachzimmer, es waren ihrer insgesamt 32 826 (neben 109 896 sonstigen Wohnräumen), sind mit den Wohnungen der unteren Stockwerke zusammen vermietet; sie finden in der Regel als Schlafzimmer für Kinder, Dienstboten, Schlafgänger etc. Verwendung.

Die Crefelder Verhältnisse zeigen, daß es nicht nötig ist, daß bei starkem Anwachsen einer Stadt Dach- und Kellerwohnungen in großer Zahl entstehen.

Daß die Zahl der Wohnungen in Hintergebäuden nur 558 = 1,8 % aller Crefelder Wohnungen beträgt [1]), die Wohnungen im Flügel dagegen zahlreich sind, wurde bereits erwähnt. In mehrfacher Hinsicht sind diese Flügelwohnungen bedenklich, wie noch zu zeigen sein wird.

Bevor die Zimmerzahl der Crefelder Wohnungen betrachtet wird, muß vorausgeschickt werden, in welcher Weise die Zählung vorgenommen wurde. Die Crefelder Statistik rechnet jeden Wohnraum, auch die Küche als Zimmer. Nur in den seltensten Fällen haben die Kleinwohnungen Crefelds eine Küche, die ausschließlich für Kochzwecke benutzt wird. Für gewöhnlich findet man die sog. Wohnküche, d. h. einen Raum, der gleichzeitig als Wohnraum und als Küche dient. Die Dachzimmer werden bei den einzelnen Wohnungen nicht mitgezählt.

$^3/_4$ aller Crefelder Wohnungen, genauer 74,8 % sind Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind ungefähr in gleicher Anzahl vertreten. Die Zahl der Zweizimmerwohnungen Crefelds beträgt 10 080 oder 31,0 % und die der Dreizimmerwohnungen 9 755 oder 29,9 %. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen machen also allein nicht

1) Die Zahl schließt die leerstehenden Wohnungen nicht ein.

ganz $^2/_3$ (60,9 %) aller Wohnungen aus. 1 729 oder 5,3 % der Wohnungen bestehen aus nur einem einzigen Raume. Wohnungen mit 4 Zimmern gibt es nur 4 544 oder 13,9 %. Für Wohnungen von 5, 6, 7 und 8 Wohnräumen fallen die Zahlen auf 2 277 (7 %), 1 461 (4,5 %), 824 (2,5 % und 479 (1,5 %). Mehr als 8 Wohnräume haben 1 135 oder 3,3 % aller Wohnungen. Nur in zwei Zählbezirken, in Crefeld-Verberg und im östlichen Teile von Linn, sind die Wohnungen von 4 Räumen gegenüber den kleineren vorherrschend. In diesen beiden Bezirken ist das Einfamilienhaus durchaus überwiegend: es macht dort 70,90, bzw. 54,16 % aller Wohnungen aus.

In Gesamtcrefeld zählen die Kleinwohnungen, worunter solche von 1—3 Wohnräumen verstanden werden sollen, 67,3 %, die Mittelwohnungen (4—7 Wohnräume) 27,9 % und die Großwohnungen (8 Wohnräume und mehr) 4,8 %.

Die Wohnungszählung des statistischen Amtes setzt die in Crefeld vorhandenen 32 826 Dachzimmer nicht mit den einzelnen Wohnungsgrößen in Beziehung. Auf jede der 32 653 Wohnungen könnte ein Dachzimmer entfallen. Das statistische Amt weist aber einleitend darauf hin, daß zu 29 % aller Wohnungen (= 9 485) in Wirklichkeit keine Dachzimmer gehörten, und zwar habe sich ergeben, daß sie besonders in den kleinen Wohnungen fehlten. Für die Beurteilung der Wohnungen ist es aber natürlich von Bedeutung zu wissen, ob sie noch durch Dachzimmer vergrößert werden oder nicht. Für Kleinwohnungen sind Dachzimmer von besonderer Wichtigkeit; werden sie doch von dem kleinen Mieter meist ganz in derselben Weise als Schlafzimmer benutzt wie die Zimmer in der Etage. Eine Wohnung von zwei Zimmern und einem Dachzimmer ist durchweg für ihn ebenso brauchbar wie eine andere von drei Zimmern; zudem hat sie den Vorteil größerer Billigkeit.

Einen Anhaltspunkt dafür, wie sich die Mansardenzimmer auf die kleinen Wohnungen verteilen, gibt uns die Statistik des Mieteinigungsamtes, die allerdings, wie vorhin erwähnt wurde, nicht die gesamten Kleinwohnungen umfaßt. Zu den untersuchten 4 603 Wohnungen gehören 3 207 Mansarden. Dabei haben 1 805 Wohnungen keine Mansarde, und 38 bestehen ausschließlich aus Dachzimmern. Auf die übrigbleibenden 2 760 Wohnungen, die sich aus Zimmern und Mansarden zu-

sammensetzen, entfallen 3 146 Mansarden. Die Zahl der Wohnungen, die aus zwei Zimmern und einer Mansarde bestehen, ist besonders hoch. Sie umfaßt $^1/_3$ der gesamten untersuchten Kleinwohnungen. Die Wohnungen mit zwei Zimmern ohne Mansarde sind genau um 600 geringer an Zahl. Unter den größeren Wohnungen sind die mit drei Zimmern und einer Mansarde am zahlreichsten (700). 342 Wohnungen haben mehr als eine Mansarde. In den Kleinwohnungen Crefelds finden sich also Mansarden durchaus nicht selten, eine Tatsache, die das Wohnungswesen dieser niederrheinischen Stadt in ein noch besseres Licht rückt.

Wie überall, so finden wir auch in Crefeld die Erscheinung, daß die Wohndichtigkeit, d. i. die Personenzahl pro Raum, mit der Kleinheit der Wohnungen und der Zahl der Familienglieder wächst. Die kinderreiche Familie ist meistens nicht imstande, die Größe der Wohnung der wachsenden Zahl der Angehörigen anzupassen. Anstatt die Wohnung zu vergrößern, sieht sich der Familienvater bei Familienzuwachs vielfach durch die Not gezwungen, eine kleinere Wohnung zu mieten.

Aus den statistischen Angaben des Mieteinigungsamtes ergibt sich, daß 17 557 Personen 13 716 Zimmer und Mansarden bewohnen. Danach kommen im Durchschnitt auf jeden Raum 1,28 Personen. Bringt man die Mansardenzimmer in Abzug, so beträgt die Zahl 1,67. (Unter normalen Verhältnissen sind die Zahlen etwas weniger günstig, weil die Kriegsteilnehmer vom Mieteinigungsamt nicht mitgezählt sind.)

Die nachstehende Statistik ergibt, daß die Wohndichtigkeit steigt mit der Anzahl der Familienzugehörigen, und zwar von 0,75 Personen pro Raum bei einem Haushalt von 2 Personen auf 2,67 für einen solchen von 12 Personen. Während im ersteren Falle auf jede Person 1,34 Zimmer entfällt, sinkt die Zahl im zweiten Falle auf 0,38.

(Tabelle 2 siehe S. 48.)

Tabelle 2.

Die Wohndichtigkeit im Verhältnis zur Zahl der Personen pro Wohnung [1]).

Wohnungen für ? Personen	Zahl der Wohnungen	Zahl der Wohnräume [2])	Durchschnittszahl der Personen pro Raum	Durchschnittszahl der Räume pro Kopf
2	802	2 152	0,75	1,34
3	1 441	4 128	1,05	0,95
4	1 166	3 445	1,35	0,74
5	662	2 114	1,57	0,64
6	260	899	1,74	0,58
7	149	534	1,95	0,51
8	77	266	2,32	0,43
9	30	113	2,39	0,42
10	11	43	2,56	0,39
11	3	13	2,54	0,39
12	2	9	2,67	0,38

Die Statistik der Tabelle 3 läßt erkennen, daß die Wohndichtigkeit in den kleinsten Wohnungen durchschnittlich am größten ist. Sie fällt von 2,9 Personen pro Raum in einer Wohnung von nur einer Mansarde auf 1,06 Personen in den Wohnungen von 3 Zimmern und einer Mansarde und auf 1,0 in jenen von vier Zimmern und einer Mansarde.

Im großen und ganzen wird man trotz der Einschränkungen, die für die in beiden Fällen verwerteten Zahlen des Mieteinigungsamtes gemacht werden mußten, aus den Ergebnissen dieser Tabellen folgern dürfen, daß die Wohndichtigkeit in den Crefelder Kleinwohnungen relativ gering ist.

1) Der Berechnung der Tabelle liegen die Zahlen des Mieteinigungsamtes zugrunde.

2) Die Mansarden wurden mitgezählt.

Tabelle 3.

Die Wohndichtigkeit im Verhältnis zur Zahl der Wohnräume [1]).

Wohnungen mit ? Räumen	Zahl der Wohnungen	Zahl der Wohnräume [2])	Gesamtzahl der Personen	Durchschnittszahl der Personen pro Raum
1 M.	20	20	58	2,90
1 Z.	139	139	375	2,70
1 Z. u. 1 M.	142	284	429	1,51
2 Z.	934	1 868	3 108	1,66
2 Z. u. 1 M.	1 534	4 602	5 863	1,27
3 Z.	629	1 887	2 490	1,32
3 Z. u. 1 M.	700	2 800	2 955	1,06
4 Z.	101	404	438	1,08
4 Z. u. 1 M.	44	220	222	1,01

Eine Unterscheidung zwischen heizbaren und nicht heizbaren Zimmern, die im Osten gebräuchlich ist, macht die Crefelder Statistik nicht. Wie im Rheinland überhaupt, ist es auch in Crefeld üblich, daß der Mieter selbst Öfen und Herd in seine Wohnung mitbringt.

Was die Höhe der Wohnräume angeht, so läßt sich dafür statistisches Material nicht erbringen. Man wird in bezug darauf die Häuser, die vor 1874 erbaut worden sind, von jenen unterscheiden müssen, die nach 1874 errichtet wurden. In den ersteren haben die Wohnräume eine lichte Höhe von mindestens 3 m. Die Wohnräume in den seit 1854 erstellten Häusern sind mindestens 2,5 m hoch. Häuser, in denen die lichte Höhe weniger als 2,50 m beträgt, scheinen nach den Angaben guter Sachkenner in Crefeld zu den Seltenheiten zu gehören. Nach den Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung von 1907 müssen die Wohnräume mindestens 3 m hoch sein. Nur in den sog. „kleinen Häusern“ und in den Ein- und Zwei-

1) Der Tabelle liegen die Zahlen des Mieteinigungsamtes zugrunde.
2) Die Mansarden wurden mitgezählt.

familienhäusern kann auf Antrag in beschränktem Umfange eine lichte Höhe von 2,80 m erlaubt werden. Die in den jüngst eingemeindeten ländlichen Teilen Crefelds gelegenen Häuser werden in größerer Zahl Wohnräume aufweisen, die weniger als 3 m hoch sind. Die heute noch für Oppum, Bockum und Verberg geltende Baupolizeiverordnung für die Landgemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf vom 26. Januar 1912 fordert nur eine Mindesthöhe von 2,50 m, die für Kleinbauten bestimmter Art sogar auf 2,30 m herabsinken kann.

Über den Flächeninhalt der Zimmer fehlen die statistischen Zahlen ebenso wie über den kubischen Inhalt. Es wurde aber bereits gezeigt, daß die Webräume im Vorderhaus und Flügel meist sehr groß waren. Zwar hat man sie seit dem Rückgang der Handweberei vielfach durch eine Zwischenwand aus Holz oder Fachwerk oder auch durch eine Tapetenwand geteilt. Zimmer von weniger als 10 qm sind aber trotzdem in den Crefelder Häusern kaum anzutreffen. Durchweg genügt der kubische Inhalt der Zimmer vollauf den Minimalanforderungen der Düsseldorfer Regierungspolizeiverordnung vom 25. Mai 1898. Nur ganz selten sieht sich die Wohnungsaufsicht gezwungen, einer Überfüllung der Räume wegen einzuschreiten.

Die Lichtverhältnisse in den einzelnen Wohnräumen werden durch verschiedene Faktoren bedingt: von der Straßen- oder Hofbreite, von der Häuserhöhe, von der Fenstergröße etc. Im großen und ganzen ist es in den Räumen der Crefelder Wohnungen, besonders auch in den alten Weberhäusern, um die Beleuchtung günstig gestellt. Derartige dunkle Räume, wie man sie in Berlin und anderswo findet, gibt es in Crefeld selbst in den Flügelbauten kaum. Überall ist direkte Belichtung durch Außenfenster vorgesehen. Die Verwendung vieler Räume als Webstuben hat besser für helle Zimmer gesorgt, als strenge Bestimmungen von Bauordnungen es vermocht hätten. Diese verlangen zwar seit 1874, daß die Räume „hinlänglich Luft und Licht haben" sollen. Genau formulierte Bestimmungen, die die Größe der Fenster vorschreiben, gibt es aber erst seit 1907. Unter der neuen Bauordnung ist vorläufig aber nur eine kleinere Zahl von Wohnungen erstellt worden. Die teilweise sehr geringe Breite der Straßen in dem Stadtgebiet innerhalb der vier Wälle bringt den unteren Etagen früh

Dämmerlicht. Solange die Häuser an diesen Straßen niedrig bleiben, ist das weniger nachteilig. Wenn aber auch hier höhere Gebäude aufgeführt werden, wie das durch die Bestimmungen der jüngsten Bauordnung möglich ist, wird die gute Beleuchtung der unteren Etagen bedenklich verschlechtert. Nach den Bestimmungen des § 18 der neuen Bauordnung dürfen nämlich innerhalb der vier Wälle an Straßen bis zu 8 m Breite Häuser mit einer Vorderfront bis zu 11,50 m Höhe gebaut werden. Das bedeutet aber für einige alte Straßen, daß die Häuser doppelt so hoch sein dürfen, wie die Straße breit ist.

Eine gründliche Querlüftung der Wohnungen, auf die Eberstadt[1]) mit besonderem Nachdruck immer wieder hinweist, ist in den zahlreichen Flügelwohnungen nicht durchführbar. Die Folge davon ist, daß sich der Geruch der Speisen nicht nur in der Wohnküche festsetzt, sondern sich von da aus auch den Schlafzimmern mitteilt. Der Mangel einer Querlüftung ist in Crefeld deshalb besonders bedenklich, weil die Lufterneuerung in den sehr hohen Zimmern an sich schon schwierig ist. Die Luftschicht, die mit dem oberen Fensterrand abschließt, kann sich immer nur schwer, beim Fehlen einer Querlüftung aber überhaupt nicht mehr erneuern. Eine dumpfe, qualmige und verbrauchte Luft kommt dem Besucher derartiger Wohnungen entgegen. „Verdorbene Luft“ aber „ist eben so schädlich wie verdorbene Nahrung“ [1]).

Auch in manchen Wohnungen der Vierfensterhäuser ist eine Durchlüftung nicht möglich, wenn nämlich die Zimmer zum Hofe und zur Straße getrennt vermietet werden. In den Flügelwohnungen macht sich der Mangel besonders unangenehm bemerkbar, weil sie auch in bezug auf die Lichtverhältnisse schlechter gestellt sind als die Wohnungen des Vorderhauses. Eine Querlüftungsmöglichkeit ist aber vor allem in Kleinwohnungen mit ihrer größeren Wohndichtigkeit aus hygienischen Gründen unbedingt zu erstreben.

Ob eine Wohnung gesund ist und ein glückliches Familienleben ermöglicht, hängt nicht zum geringsten Teil davon ab, ob sie in der rechten Weise benutzt wird. Die sog. gute Stube,

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. SS. 140, 204, 248 etc.
2) ib. S. 205.

die man auch in Crefeld in gar nicht seltenen Fällen antrifft, kann in der Art ihrer Verwendung nicht energisch genug bekämpft werden. Als Wohn- oder Schlafzimmer fände der Raum eine weit bessere Verwertung.

Wie groß die Zahl der Betten im Verhältnis zur Zahl der Haushaltungszugehörigen ist, ist für Crefeld statistisch nicht erfaßt worden. Sache der Wohnungsaufsicht ist es, darüber zu wachen, daß in einer Familie die zur Trennung der Geschlechter notwendige Mindestzahl an Betten wenigstens vorhanden sei. Daß jeder Schlafgänger ein besonderes Bett habe, wird durch die Vorschriften der Regierungspolizeiverordnung über das Halten von Kost- und Quartiergängern ausdrücklich verlangt [1]). Wert ist vor allem darauf zu legen, daß Kranke, wenigstens solche mit ansteckenden Krankheiten, ihr Bett nicht mit Gesunden teilen. Mißstände in dieser Hinsicht sind auch in Crefeld zu finden. So schlief in einer von mir aufgesuchten Familie ein hochgradig lungenkranker Mann mit seinem zwölfjährigen Sohne zusammen. Die Frau schien kaum an die Möglichkeit gedacht zu haben, daß dies für die Gesundheit ihres Jungen verderblich werden könnte.

In sittlicher Beziehung von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist die Frage nach den Zugängen zu den einzelnen Zimmern, vor allem zu den Schlafräumen. Auch in diesem Punkte entsprechen die Flügelwohnungen durchaus nicht den gewünschten Anforderungen. Die einzelnen Zimmer gehen meistens durcheinander und haben keinen besonderen Eingang. Das hat zur Folge, daß die Benutzer des letzten Zimmers gezwungen sind, stets durch das vorliegende Schlafzimmer zu gehen, ein Umstand, der besonders dann bedenklich wird, wenn Schlafgänger in derartige Wohnungen aufgenommen werden. Die Räume der Flügel, die als Wohnungen von Handwebern relativ gut und zweckmäßig gewesen sein mögen, gehören in ihrer heutigen Art der Verwendung zu den unerfreulichen Erscheinungen des Crefelder Wohnungswesens.

Ähnlich ungünstig liegen vielfach die Zugangsverhältnisse der Zimmer in den umgebauten alten Vierfensterhäusern. Auch ist die Benutzung der nebeneinander liegenden, zum

1) Vom 11. Juli 1887. Abgeändert am 4. Juli 1902.

Teil ungenügend verschließbaren Dachzimmer, in denen nicht selten Kinder, Dienstboten und Schlafgänger verschiedener Mietparteien nebeneinander ihre Schlafräume haben, entschieden eine Schattenseite des Crefelder Wohnungswesens, wie sehr auch anderseits betont werden kann, daß die billige Vergrößerung der Wohnung durch Hinzumieten einer Mansarde im Interesse einer Verminderung der Wohndichtigkeit erwünscht sein muß. Einen Modus zu finden, der die Mißstände behebt, ohne die Mansarde als wohlfeile Wohnungserweiterung unmöglich zu machen, wird sich nur schwer, vielleicht gar nicht finden lassen.

Der Gesundheit außerordentlich förderlich sind die Wasserleitungs- und Kanalisationsverhältnisse Crefelds. Das Trinkwasser ist vorzüglich, und eine gründliche Kanalisation ist schon seit einer langen Reihe von Jahren durchgeführt. Alle Häuser an Straßen, in denen Wasserleitungsröhren liegen, müssen nach den Bestimmungen der neuen Bauordnung an die städtische Wasserleitung angeschlossen werden.

Weniger günstig liegen im Crefelder Wohnungswesen die Abortverhältnisse. Bei den ältesten Weberhäusern wurden die Klosetts außerhalb der Wohnung an der Schmalseite des Flügelgebäudes angebaut [1]). Eine wesentliche Verbesserung bedeutete es, als sie für jedes Stockwerk gesondert in die Verbindung zwischen Vorderhaus und Flügel, im sog. Portalbau, angebracht wurden. In den alten Häusern ließ sich die Verlegung der Klosetts vom Hof ins Haus nur sehr schwer durchführen. Man hat aber neuerdings nachdrücklich darauf hingearbeitet. Durchweg wurden die Klosettanlagen in den Portalbau verlegt oder doch an ihn angebaut. Die neueste Bauordnung verlangt als Regel, daß für jede Mietwohnung mit mehr als zwei Zimmern und Küche ein verschließbarer Abort von bestimmter Größe und Bauart anzulegen sei. 1914 hatten aber erst 9 977, also etwa $^1/_3$ aller Crefelder Wohnungen einen eigenen Abort. Da aber in den Crefelder Häusern nur wenige Mietparteien wohnen, ergeben sich nicht leicht derartige Mißstände wie vielfach in anderen Großstädten.

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, daß die Cre-

1) Vergl. den Grundriß im Anhang.

felder Wohnverhältnisse in vielen Beziehungen günstig sind. Zu demselben Resultat führt eine Betrachtung der Mietpreise. Die Wohnungszählung von 1914 stellte für 22 999 = 72,13 % aller bewohnten Wohnungen den Mietpreis fest. Aus den durchschnittlichen jährlichen Preisen der Wohnungen (inclusive Küche und exclusive Dachzimmer) ergibt sich ein sehr verschiedener Zimmerpreis pro Jahr, je nachdem es sich um Wohnungen von 1—8 Wohnräumen handelt.

Zahl der Wohnräume	1	2	3	4	5	6	7	8
Preis pro Zimmer und Jahr in M	140	106	95	106	122	135	149	159

Es ist demnach in Crefeld wie anderswo von den Ein- bis Sechszimmerwohnungen der Raum in der Einzimmerwohnung am teuersten. Am billigsten pro Raum stellt sich die Dreizimmerwohnung. Im Preise einander gleich stehen die Räume der Zwei- und Vierzimmerwohnungen.

Die städtische Statistik von 1914 läßt in ihrer Zusammenstellung über die Wohnungen nach Mietpreisstufen und nach der Zahl der Räume leider nicht erkennen, welche Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Zählbezirken, insbesondere zwischen Altcrefeld und den neu eingemeindeten Orten bestehen.

Von den 22 999 auf den Mietpreis hin untersuchten Wohnungen haben 6 273 = 27,28 % einen Mietpreis von 200—250 M. Darin ist fast die Hälfte aller Zweizimmerwohnungen einbegriffen. Über $^1/_3$ aller Zweizimmerwohnungen kostet weniger als 250 M; nur etwa $^1/_6$ bringt mehr als 250 M ein. Fast 60 % (genau 59,26 %) aller Wohnungen haben einen Mietpreis von 150—300 M. Ungefähr 90 % (genau 89,14 %) kosten weniger als 500 M Miete, nur 4,92 % mehr als 700 M, nur 3,52 % über 800 M.

Für die Mietpreise bieten die Angaben des Mieteinigungsamtes besonderes Interesse, weil sie die Preisstufen der Wohnungen mit und ohne Mansarde trennen. Es sind nur solche Wohnungen herangezogen, die einen Mietpreis von 2 30 M monatlich haben.

Tabelle 4.

Durchschnittsmietpreise, berechnet nach den Angaben des Mieteinigungsamtes.

Wohnungen mit ? Räumen	Zahl der Wohnungen	Die monatl. Mietpreise schwanken zwischen	Durchschnittsmietpreise pro Monat	Durchschnittsmietpreise pro Jahr
1 M	20	2— 8 M	4,50 M	54,— M
1 Z.	139	4—20 „	9,05 „	108,60 „
1 Z. u. 1 M	142	4—24 „	12,77 „	153,24 „
2 Z.	934	5—30 „	16,03 „	192,36 „
2 Z. u. 1 M	1534	7—30 „	18,49 „	221,88 „
3 Z.	631	5—30 „	20,45 „	245,40 „
3 Z. u. 1 M	700	7—30 „	23,12 „	277,44 „
4 Z.	101	12—30 „	24,23 „	290,76 „
4 Z. u. 1 M	44	10—30 „	23,48 „	281,76 „

Obige Statistik gibt für Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit, resp. ohne Mansarde die Durchschnittspreise an. Gleichzeitig läßt sie erkennen, wie viele Wohnungen der verschiedenen Größen zur Berechnung herangezogen sind, und welches die niedrigsten, resp. die höchsten Monatsmietpreise sind. Für die Wohnungen von drei und mehr Zimmern ist der wirkliche Durchschnittspreis natürlich höher, da manche Wohnungen dieser Größe mehr als 30 M kosten. Daher erscheint z. B. in der Tabelle die Wohnung von 4 Z. u. 1 M billiger als die Vierzimmerwohnung; das kommt daher, weil zu wenig Wohnungen dieser Größe in die enggezogene Preisgrenze hereingehören. Der errechnete Durchschnittspreis der Wohnungen dieser Größe hat aber für den kleinen Mieter doch seine Berechtigung, da für ihn durchschnittlich diese Wohnungen nur in Betracht kommen, wenn sie in die betreffende Preisgrenze fallen.

Aus der Tabelle ergibt sich, daß die Mietpreise für Kleinwohnungen in Crefeld verhältnismäßig niedrig sind. Die Düsseldorfer Mietpreise, von denen E b e r s t a d t sagt, daß sie

„kaum als hohe zu bezeichnen sind," übersteigen die Crefelder Preise. Eine Düsseldorfer Zweizimmerwohnung z. B. kostete schon 1902 durchschnittlich 240—264 M, während in Crefeld noch im Jahre 1915 der Preis für eine Wohnung dieser Größe 190—220 M betrug. Daß die Berliner Mietpreise weit höher sind, braucht kaum erwähnt zu werden [1]).

Die bei Kleinwohnungen besonders preissteigernd wirkende Aftermiete, in der Art, daß der erste Mieter einen Teil der Räume unmöbliert weiter vermietet, ist nach der städtischen Statistik in Crefeld selten. „Aftermieterwohnungen" gibt es danach überhaupt nur 911, d. h. bei 2,9 % aller bewohnten Wohnungen. Über die Zahl der Zimmerabmieter und Schlafleute wird in anderem Zusammenhang zu reden sein.

Ein weiteres verteuerndes Moment bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ist der Wohnungswechsel. Und doch ist es eine bekannte Tatsache, daß die Häufigkeit des Umzugs im umgekehrten Verhältnis zur Wohnungsgröße steht. Je kleiner die Wohnung ist, um so leichter läßt sich zwar der Umzug bewerkstelligen; aber die an und für sich niedrigen Umzugskosten bedeuten für den kleinen Mieter doch eine große Belastung. Zudem pflegt der häufige Wohnungswechsel stets nachteilig auf den Zustand der Wohnungen einzuwirken. Das Interesse und die Sorge für eine Wohnung ist um so größer, je länger ein Mieter sie behält oder doch beim Einzug vorhat, sie zu behalten. Es erscheint daher im Interesse der Besserung der Wohnungsverhältnisse wertvoll, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Mieter dazu bringen können, die Wohnung weniger oft zu wechseln. Wenn die Möglichkeit auszuziehen, auf wenige Termine beschränkt ist, so wird wahrscheinlich die Folge sein, daß der Mieter bei der Wahl der Wohnungen vorsichtiger ist, daß er dem Vermieter die Abstellung von Mängeln vor seinem Einzug zur Bedingung macht, anstatt, wie es sonst allzu häufig vorkommt, ohne Überlegung zu bescheinigen, die Wohnung in gutem Zustand angetreten zu haben.

In Crefeld sind zwei Umzugstermine ortsüblich, nämlich der 15. Mai und der 11. November. Die Kündigung hat ein

1) Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903. S. 28.

Vierteljahr im voraus zu erfolgen, also am 15. Februar oder am 15. August. Zu anderen Zeiten des Jahres finden Umzüge verhältnismäßig selten statt. Wohl eine Folge dieses Ortsgebrauchs ist es, daß die Zahl der Umzüge nicht besonders hoch ansteigt. Im Jahre 1906 betrug die Zahl der Haushaltungen, die ihre Wohnungen wechselten, nach den Akten etwa 4000, im Jahre 1910 war die Zahl der umgezogenen Familien 5 910 = 20,63 % aller Familien [1]). Man hat schon früher in Crefeld oft versucht, Monatstermine für den Umzug einzuführen [2]); auch neuerdings strebt man wieder eine Abänderung der alten Termine an. Man möchte sie auf den ersten April, bzw. den ersten Oktober verlegen und eine Verkürzung der Kündigungsfrist durchsetzen. Von der Frage abgesehen, ob die Verlegung der alten Termine auf die zuletzt erwähnten im allgemeinen Interesse liegt, — die Bauhandwerker wenden sich aus mehrfachen Gründen [3]) dagegen, auf die aber hier nicht näher eingegangen werden kann — wird es sicher zu überlegen sein, ob es nicht günstig auf die Seßhaftigkeit der Crefelder Kleinmieter einwirkt, wenn man sich auch für die Folge mit den üblichen zwei Umzugsterminen im Jahre als Regel begnügt [4]). Das Aufsuchen der neuen Wohnung läßt sich in drei Monaten besser und gründlicher besorgen als in kurzen vier Wochen; auch wird die Auswahl an freien Wohnungen bei zwei stark benutzten Umzugsterminen größer sein als bei zahlreichen, jedesmal nur von wenigen Mietern gewählten Nebenterminen. Immerhin soll nicht bestritten werden, daß den Vorzügen der wenigen Umzugstermine mit langen Kündigungsfristen auch mancherlei Nachteile gegenüberstehen. Bevor

1) In Bd. 95 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik berichtet Zweigert, (S. 95) daß im Jahre 1896 in Essen, „wenn man die Zugezogenen mitrechnet, fast ebensoviel Einwohner die Wohnung gewechselt, als wie als ortsanwesend im Dezember 1895 festgestellt sind."

2) Seyffardt a. a. O. S. 155.

3) Die Bauhandwerker machen u. a. geltend, daß die Umzugstermine, wie sie heute liegen, ihnen die Möglichkeit bieten, im Herbst länger an den für Martini vermieteten Häusern zu arbeiten und vor allem auch die kräftige Frühjahrsluft zum Austrocknen jener Wohnungen auszunutzen, die erst am 15. Mai bezogen werden.

4) In Elberfeld werden die Kleinwohnungen sogar allgemein auf ein ganzes Jahr vermietet. (Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse S. 66).

man eine Entscheidung in dieser Frage trifft, wird abzuwägen sein, auf welcher Seite die größeren Vorteile liegen.

Damit der Mieter, der eine Wohnung verläßt, stets eine neue findet, muß ein gewisses Überangebot an Wohnungen vorhanden sein, und zwar ein um so größeres, je stärker eine Stadt anwächst. Die Wissenschaft pflegt für gewöhnlich dann von einem normalen Prozentsatz leerstehender Wohnungen zu sprechen, wenn die Zahl derselben etwa 3 % aller Wohnungen ausmacht [1]). Wie bei vielen zahlenmäßig festgelegten Forderungen ist auch diese nur für den Durchschnitt der Verhältnisse zutreffend. Je nach der Lage einer Stadt, nach ihrer Ausdehnung und der Güte oder Schlechtigkeit der vorhandenen Wohnungen kann dieser Satz zu hoch oder auch zu niedrig sein. Für das nur langsam anwachsende Crefeld wird man die 1914 festgestellte Zahl von 771 (= 2,36 %) leerstehenden Wohnungen wohl als ausreichend bezeichnen können, allerdings nur so lange, als die Bevölkerung nicht stärker anwächst. In den ländlichen Bezirken standen durchschnittlich nur 1,86 % der gesamten Wohnungen leer. Der an sich niedrige Prozentsatz ist für diese Zählbezirke weniger bedenklich. Auf dem Lande braucht selten mit einem plötzlichen Zuzug von Bewohnern gerechnet zu werden. Es bietet sich dort zumeist die Möglichkeit, den Wohnungsbedarf für die langsam steigende Bevölkerung, der tatsächlichen Nachfrage entsprechend, durch Erstellung neuer Häuser beizeiten zu befriedigen. Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen in diesen Bezirken ist deshalb m. E. ausreichend, natürlich nur, solange diese Stadtteile ihren ländlichen Charakter bewahren; anders bei stark einsetzender Industrialisierung.

Bezüglich der Wohnungsgröße war der Prozentsatz der leerstehenden Kleinwohnungen mit 2,1 % am niedrigsten bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist aber am größten, und es erscheint daher ihre weitere Vermehrung geboten. Sieht man von den Wohnungen mit mehr als 8 Räumen ab, so war der Prozentsatz am größten bei den Ein- und Vierzimmerwohnungen mit 2,9 %, resp. 3 %.

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. S. 142. Rost, a. a. O. S. 89 u. a. m.

In den letzten Jahren hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen stark vermehrt. Der Prozentsatz stieg von 1,02 % im Jahre 1908 auf 2,05 % im Jahre 1911 und auf 2,36 % im Jahre 1914. Bei einem etwaigen stärkeren Bevölkerungszuwachs würde die vermehrte Nachfrage nach Wohnungen nunmehr zunächst gedeckt werden können. Eine ziemlich lebhafte Bautätigkeit in Crefeld bietet Aussicht dafür, daß der Prozentsatz an leerstehenden Wohnungen auch für die Folge nicht sinkt. Die Zahl der in den Jahren 1901—1913 in Crefeld errichteten Wohnhäuser beträgt 1 449. Während die Zahl der erstellten Wohngebäude in den Jahren 1901—1907 (mit Ausnahme von 1904) unter 100 blieb, schwankte sie von 1908 bis 1913 zwischen 126 und 164.

Tabelle 5.

Die Bautätigkeit in den rheinischen Großstädten im Jahre 1910.

Stadt	Zahl der neuerrichteten Wohngebäude auf 10000 Einwohner	Zahl der neuentstandenen Wohnungen auf 10000 Einwohner
Aachen	6,86	25
Barmen	5,95	32
Cöln	10,68	56
Duisburg	18,11	73
Düsseldorf	14,31	82
Elberfeld	2,95	13
Essen a. d. R.	21,80	81
Crefeld	10,90	38

Tabelle 5, die der „Übersicht über die Entwicklung der Stadt Crefeld 1901—1910“ (S. 22) entnommen ist, vergleicht die Crefelder Bautätigkeit mit der von sieben anderen rheinischen Großstädten. Crefeld nimmt eine verschiedene Stellung ein, je nachdem man die neuerrichteten Wohngebäude oder die neuentstandenen Wohnungen betrachtet. In bezug auf die Zahl der neuerrichteten Wohngebäude auf 10 000 Einwohner übertraf die Crefelder Bautätigkeit im Jahre 1910 jene von Elberfeld, Barmen, Aachen und Cöln. Die Zahl der neuentstandenen

Wohnungen auf 10 000 Einwohner war in Crefeld größer als in Elberfeld, Aachen und Barmen. (In Cöln haben die Wohnhäuser durchschnittlich mehr Wohnungen als in Crefeld; deshalb ist dort die Zahl der Wohnungen trotz der kleineren Zahl der errichteten Wohnhäuser erheblich größer.)

Die Dreizimmerwohnungen sind unter den 4 437 Wohnungen, die von 1901—1913 in Crefeld neu geschaffen wurden, relativ am zahlreichsten. Bei den Einzimmerwohnungen übertrifft die Zahl der eingegangenen die der entstandenen Wohnungen in demselben Zeitraum um 15. Trotzdem konnte vorher festgestellt werden, daß der Prozentsatz gerade der leerstehenden Einzimmerwohnungen im Jahre 1914 mit 2,9 % besonders hoch war. Daraus folgt, daß die Nachfrage nach diesen Wohnungen heute gering ist. Ob die Abnahme der Einzimmerwohnungen zur Folge hat, daß die Zahl der Haushaltungen, die Zimmerabmieter und Schlafleute aufnehmen, wächst, wird sich genau erst feststellen lassen, wenn einmal eine spätere Wohnungsstatistik Vergleichszahlen zu dem heute vorliegenden Material bringt. Die Wohnungszählung stellte für 1914 fest, daß 94,10 % aller Haushaltungen aus Familienangehörigen, einschließlich Verwandten und Dienstboten bestanden. Nur 3 % Haushaltungen hatten Zimmerabmieter, und nur 2,90 % nahmen Schlafleute, Gewerbegehilfen und Lehrlinge und z. T. außerdem Zimmerabmieter auf. Diese günstigen Zahlen sprechen wohl dafür, daß in Crefeld die Abnahme der Einzimmerwohnungen mit einer Hebung des Wohnungsstandards der unteren Volksschichten Hand in Hand geht.

III. Kapitel.

Die Kommunalverwaltung und das Kleinwohnungswesen in Crefeld.

Für die Entwicklung des Kleinwohnungswesens ist es von größtem Werte, ob die Kommunalverwaltung ein Interesse zeigt für seine günstige Fortbildung. Im Jahre 1886 schrieb L. F. Seyffardt in einem Bericht über „Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld“ [1]):

1) a. a. O. S. 155.

„Ein Bedürfnis des Eintretens von Staat und Gemeinde zur Herstellung von Wohnungen ist niemals hervorgetreten. Bei dem Überwiegen der Hausindustrie, die einen häufigen Wechsel des Arbeitgebers für die weniger tüchtigen Arbeitnehmer im Gefolge hat, ist für die Unternehmer keine Veranlassung zur Beschaffung von Wohnungsgelegenheit für die Arbeiter erwachsen."

Es möge dahingestellt bleiben, ob nicht auch damals schon Wohnungsmangel (ganz abgesehen von unzweifelhaft vorhandenen Wohnungsmängeln) in Crefeld bestanden hat, der ein energisches Eingreifen der Stadt wünschenswert gemacht hätte. Eine gewisse Förderung des gesamten Wohnungsbaues hat die Stadt im Verlaufe des 19. Jahrhunderts dadurch eintreten lassen, daß sie die Baulustigen in weitem Umfange nicht zu den Abgaben und Pflichten heranzog, wozu sie nach den Bestimmungen der Bauordnung seit 1821 berechtigt war.

Eine Förderung des Kleinwohnungswesens im besonderen trat in Crefeld erst ein, als um die Wende des 19. Jahrhunderts ein Wohnungsmangel sich in verschiedener Richtung unangenehm fühlbar machte. Die Mißstände, die in jenen Jahren hervortraten, haben die städtische Verwaltung in mehrfacher Hinsicht veranlaßt, dazu überzugehen.

1. Die heute geltenden Bebauungspläne und die Bauordnung von 1907.

Schon bei der Aufstellung der Baupläne hat die Kommunalverwaltung Gelegenheit, auf die Entwicklung des Kleinwohnungswesens einzuwirken. Wie in dem Kapitel über die Entwicklung der Crefelder Wohnungsverhältnisse im 19. Jahrhundert bereits ausgeführt wurde, ist seit dem Jahre 1843 ein Stadterweiterungsplan, der eine Vergrößerung Crefelds nach allen Seiten vorsah, nicht mehr ausgearbeitet worden. Man beschränkte sich seither darauf, nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 [1]), das den Städten die Aufstellung der Bebauungspläne übertrug, Teilpläne für jene Stadtteile auszuarbeiten, für die ein derartiges Bedürfnis angenommen wurde.

1) G. S. S. 561.

Heute kommen für die Erweiterung Crefelds 7 Gruppen von Bauplänen in Betracht, die je wieder aus einer ganzen Anzahl von Teilplänen bestehen. Man hat sich darin erst neuerdings von der Einförmigkeit und Regelmäßigkeit der Straßenzüge, die den Erweiterungsplänen von 1819 und 1843 ihr Gepräge aufdrücken, mehr und mehr freigemacht, und mancher Teilplan früherer Jahrzehnte, der jenen Plänen in der Anlage glich, ist umgestoßen worden, wenn nicht die bereits zu weit vorgeschrittene Bauausführung das unmöglich machte. Vor allem strebt man danach, die Einförmigkeit des Crefelder Stadtbildes in den neueingemeindeten Teilen nicht einzuführen und gestaltet demgemäß die Fluchtlinienpläne.

Die einzelnen Teilpläne für die Stadterweiterung sehen durchweg eine größere Straßenbreite vor als die oben erwähnten Pläne aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Dadurch sind die Straßenbaukosten nicht unwesentlich verteuert worden. Infolgedessen stiegen die Preise der Häuser und dadurch wieder die Mietpreise. Erst die neuesten Fluchtlinienpläne bringen mehr Abwechslung in die Breite der Straßen. So bestimmt ein im Süden der Stadt neu projektierter Plan, der allerdings noch nicht festliegt, für kurze Straßen, die nicht als Verkehrs-, sondern nur als Wohnstraßen in Betracht kommen, eine Breite von ca. 12 m, für verkehrsreichere Straßen von 15—17 m. In den bisherigen Fluchtlinienplänen betrugen die Maße zumeist 15 m, resp. 18—20 m. Wohnstraßen von weniger als 12 m Breite mit Vorgärten (wie sie sich u. a. in Bremen finden,) [1]), deren Zweckmäßigkeit die hervorragendsten Sachkenner betonen, und die auch in einem ministeriellen „Runderlaß, betreffend Grundsätze für die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Ausarbeitung neuer Bauordnungen“ vom 20. Dezember 1906 [2]), anempfohlen werden, kennen die neuen Crefelder Baupläne nicht.

In allen Stadtteilen sehen die Fluchtlinienpläne freie Plätze vor. Seit den letzten 20 Jahren ist Crefeld eifrig bemüht, seinen Bestand an Grünanlagen zu vermehren. Vor allem hervorzuheben ist der große, schön angelegte Stadtwald, der erst unlängst wieder erweitert wurde.

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. S. 175 f.
2) Derselbe, ib. S. 371 ff.

Die Fluchtlinienpläne erscheinen in Crefeld zumeist auf Anregung der Adjacenten, die in der Hoffnung, aus ihrem Grundbesitz bessere Gewinne zu erzielen, indem sie das Gelände in Bauplätze umwandeln, auf eigene Kosten die Pläne ausarbeiten lassen und sie der Stadt einreichen. Sie werden von den maßgebenden Stellen der Verwaltung überprüft, um festzustellen, welche Änderungen im öffentlichen Interesse nötig sind. Danach werden die Pläne gemäß den Bestimmungen des Gesetzes von 1875 offengelegt, und nach Erledigung der Reklamationen sind sie maßgebende Norm für die Bebauung.

Um Schwierigkeiten bei der Auslegung der Straßen zu vermeiden und um in möglichst seltenen Fällen gezwungen zu sein, zur Enteignung zu schreiten, nimmt man neuerdings bei den Fluchtlinienplänen mehr als früher auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen Rücksicht. Die Grundstücke lassen sich dann besser in Bauplätze aufteilen. Umlegungen, bei denen eine Einigung der in Betracht kommenden Grundstücksbesitzer nur auf gütlichem Wege zu erreichen ist, und die in der Regel große Schwierigkeiten verursachen, sind alsdann weniger oft nötig, oder sie sind doch, wo sie unvermeidlich bleiben, leichter durchzuführen. Diese neue Art der Festlegung der Fluchtlinienpläne bringt gleichzeitig mehr Abwechslung in das Straßenbild; denn die alten Grundstücksgrenzen verlaufen keineswegs so gerade und gleichförmig, wie man die Straßenzüge vorher in Crefeld anzulegen pflegte. Niveauunterschiede und sonstige natürliche Vorbedingungen sind für die Richtung der alten Grenzen maßgebend gewesen.

Seit mehreren Jahren sucht auch der Regierungspräsident Einfluß auf die Stadterweiterungstätigkeit zu gewinnen. Durch eine Randverfügung vom 13. Juli 1903 bestimmte er, daß die Bebauungs- und Straßenfluchtlinienpläne, die für mehr als eine Straße gelten, vor der Offenlegung durch die Ortspolizeibehörde bei der Regierung in Düsseldorf zur Prüfung eingereicht werden müssen. Dadurch will der Regierungspräsident Gelegenheit erhalten, darauf hinzuwirken, daß die Pläne den Bedürfnissen des Kleinwohnungsbaues Rechnung tragen [1]).

1) Übersicht über die im Königreiche Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die

Mehr als bisher wird man in Crefeld bei der Aufstellung neuer Pläne darauf achten müssen, daß diese den Wohnungsbedürfnissen aller Bevölkerungsschichten Rechnung tragen. Vor allem wird man auf eine Förderung des Kleinwohnungsbaues Bedacht zu nehmen haben, damit auch für die Folge eine gute, gesunde und trotzdem billige Wohnungsmöglichkeit für den kleinen Mieter geschaffen werden kann.

Eine Förderung des Kleinwohnungsbaues wird nachdrücklicher als durch die Fluchtlinienpläne durch die Baupolizeiverordnung der Stadt Crefeld vom 20. April 1907 erreicht.

Die Schilderung der heutigen Crefelder Zustände bot schon Gelegenheit, auf die durchgreifenden Unterschiede der letzten Bauordnung gegenüber jenen der vergangenen Jahrhunderte hinzuweisen. Die Abweichungen sollen hier nicht in allen Einzelheiten dargelegt werden; es wird vielmehr nur auf die wichtigsten Punkte, die eine Fortentwicklung im Sinne der modernen Forderungen bedeuten, hingewiesen werden.

Die Bestimmungen der Bauordnungen des 19. Jahrhunderts hatten unterschiedslos für alle Teile der Stadt gegolten. Seit 1907 besteht eine abgestufte Bauordnung, die eine Einteilung des Stadtgebietes in vier Bauklassen vorsieht. (§ 1) Die erste Bauklasse umfaßt in der Hauptsache den Stadtkern, die zweite das sonstige voll bebaute Gebiet [1]), die dritte Bauklasse den in der Bebauung begriffenen Teil und die vierte das bessere Wohnviertel. Die dritte Bauklasse zerfällt wieder in drei Untergebiete, in denen entweder Fabriken begünstigt oder bloß zugelassen oder vollständig ausgeschlossen sind. Auf diese Weise erreicht man, daß neue Fabriken vorwiegend im Süden oder im Nordwesten der Stadt angelegt werden.

In sämtlichen Bauklassen muß an der Baufluchtlinie gebaut werden, sofern nicht ein Bauwich vorgeschen, oder besondere polizeiliche Erlaubnis erwirkt worden ist. Über die Anlage, Pflege und zweckmäßige Einfriedigung der Vorgärten sind genaue Vorschriften erlassen. (§§ 6 und 7)

Je nachdem welcher Bauklasse das Bauland angehört, ist

---

minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen. Berlin 1904. S. 10.

1) Die Polizeiverordnung vom 22. August 1910 bringt für die Grenzen der zweiten Bauklasse geringe Abänderungen.

die zulässige Maximalhöhe der Vorderfront der an der Straße liegenden Wohngebäude verschieden. (§ 18) Sie beträgt für die Bauklassen I und II 18 m, für Bauklasse III 14,50 m; für Bauklasse IV wird ein Höchstmaß nicht gegeben; wohl aber wird auch hier die Zahl der Stockwerke beschränkt. (§ 19) In der Bauklasse I, in der die wichtigsten Geschäftsstraßen liegen, darf die Gebäudehöhe die Straßenbreite übersteigen, so zwar, daß die Höhe bei einer Straßenbreite bis zu 8 m höchstens 11,50 m beträgt [1]). An den Hauptverkehrsstraßen (Hochstraße und Neußerstraße) ist in allen Fällen eine Höhe von wenigstens 16 m erlaubt. In der Bauklasse II sind die Fälle, in denen die Gebäudehöhe die Straßenbreite übersteigen darf, auf Straßen von weniger als 9 m, die dort sehr selten sein werden, und auf die zahlreicheren Straßen von 9—12,50 m beschränkt; bei den ersteren ist eine Höhe von 9 m, bei den letzteren eine solche von 12,50 m stets erlaubt. Diese Bestimmung ist wohl mit Rücksicht auf die vorher in Geltung gewesene Bauordnung gemacht worden, nach der Bauten an Straßen bis 10 m Breite stets 12,50 m hoch sein durften. In den Bauklassen III und IV endlich darf die Höhe der Wohngebäude keinesfalls die Straßenbreite übersteigen.

Die Höhe der Hintergebäude ist in allen Bauklassen abhängig von der Breite der vorgelagerten Hoffläche; stets muß sie unter der Höhe der Vordergebäude bleiben.

Für die Flügelgebäude stellt die Bauordnung in den Bauklassen III und IV weit strengere Bedingungen als in den beiden ersten. Nach § 18 darf die Höhe dieser Anbauten in Bauklasse I und II das Dreifache, in Bauklasse III das $1\,^1/_2$ fache, in Bauklasse IV das Einfache des Abstandes von dem gegenüberstehenden Gebäude oder der Grundstücksgrenze betragen. (§ 18 C) Aus hygienischen Rücksichten kann nach einer Verordnung vom 25. Januar 1914 [2]) die Höhe der Seiten- und Hintergebäude noch weiterhin beschränkt werden.

In Bauklasse I und II dürfen Wohngebäude höchstens 4, in Bauklasse III höchstens 3 und in Bauklasse IV höchstens 2 Stockwerke haben, wobei Erdgeschoß und Mittelgeschoß stets

1) Vergl. dazu S. 51 dieser Arbeit.

2) Ortspolizeiverordnung, betr. Änderung der Baupolizeiverordnung vom 20. April 1907. Art. 1.

als Stockwerk zählen. Je nach ihrer Ausführung gelten auch Keller- und Dachgeschoß meistens als Stockwerke.

Die für jedes Baugrundstück verlangte freie Hoffläche (§ 17) schwankt in ihrer Größe je nach der Bauklasse bei gewöhnlichen Grundstücken zwischen einer Breite von 2,50 m und 5 m. Ihr Anteil am Inhalt des ganzen Grundstückes muß $^1/_4$ bis $^1/_2$ betragen. Für Eckgrundstücke sind die Zahlen ein wenig niedriger. Werden die unbebauten Hofteile verschiedener Grundstücke zu einer Hofgemeinschaft zusammengelegt, so kann bei grundbuchlicher Sicherstellung ihrer Unbebaubarkeit die Breite in den Bauklassen II und III (nicht aber in I und IV) eingeschränkt werden.

Die Bestimmungen über Gebäudehöhe und Anzahl der Stockwerke und über die freie Hoffläche sind alle in der Weise abgestuft, daß sie eine um so weiträumigere Bebauung bewirken, je weniger es sich um Geschäftsviertel handelt, und je mehr reine Wohnviertel oder Gebiete, die als solche ausgestaltet werden sollen, in Betracht kommen. Im Stadtinneren mit seinen relativ hohen Grundstückspreisen ist eine größere Bodenausnützung gestattet; aber auch hier ist es für die Folge unmöglich, so hohe Häuser zu errichten, wie sie vor 1907 in geringer Anzahl entstanden sind.

Die Bauordnung sieht auch vor, daß für einzelne Gebiete der Bauklassen II, III und IV durch besondere Polizeiverordnung eine rückwärtige Baufluchtlinie festgesetzt werden kann, wodurch jede Bebauung des Blockinnern verhindert würde. Praktisch durchgeführt ist sie aber noch nicht.

Nach § 16 soll durch besondere Baupolizeiverordnung bestimmt werden, an welchen Gebieten oder Straßen der Bauklassen II und IV die offene Bauweise Anwendung finden soll. Durch Ortspolizeiverordnung vom 25. August 1909 ist die offene Bebauung mit Gruppenbau für einzelne Straßenteile festgelegt. Durch eine weitere Ortspolizeiverordnung vom 27. Juni 1911 wurde ein genau umgrenztes, noch unbebautes Gebiet für halboffene Bebauung mit Gruppenbau bestimmt. In dem Gebiet der offenen Bauweise sollen entweder Einzelhäuser oder Doppelhäuser oder Gruppenhäuser gebaut werden. Der Bauwich ist verschieden groß, je nach Bauklasse und Gebäudetiefe; in jedem Fall ist in Bauklasse III ein Bauwich von

3 m, in Bauklasse IV ein solcher von 4 m ausreichend. Beim Gruppenbau tritt eine Vergrößerung des Bauwichs ein.

Während in den früheren Bauordnungen die Anwendung von Fachwerkbau für Wohnhäuser verboten war, ist sie nach der neuesten Ordnung in den Bauklassen III und IV in beschränktem Maße wieder erlaubt, und zwar in Bauklasse III für das Dachgeschoß, in Bauklasse IV außerdem auch noch für das obere Geschoß. Im Interesse der Verbilligung gerade des Kleinwohnungsbaus wäre es wünschenswert, den „sehr mit Unrecht verpönten Fachwerkbau“ [1]) in noch weiterem Umfange zuzulassen.

Außer der Abstufung nach Bauklassen sieht die Bauordnung eine solche nach Gebäudegattungen vor. Sie unterscheidet zwischen Ein- und Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern einerseits und zwischen „kleinen Häusern“ und „großen Häusern“ anderseits. Die erstere Unterscheidung ergibt sich ohne weiteres. „Als ‚kleine Häuser‘ werden diejenigen Wohnhäuser angesehen, welche höchstens 2 Geschosse haben, und bei welchen die Geschoßhöhe von Fußboden zu Fußbodenoberkante höchstens 3,50 m, der äußere Abstand der Umfassungsmauern (äußere Gebäudetiefe) nicht über 10 m, die bebaute Fläche einschließlich etwaiger Anbauten nicht über 80 qm beträgt. Ist eine der gestellten Bedingungen nicht gegeben, so ist das Haus als ein großes zu betrachten.“ (§ 2) Die für die Ein- und Zweifamilienhäuser und die „kleinen Häuser“ vorgesehenen Bauerleichterungen werden nur auf Antrag des Bauherrn gewährt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Bauklasse III und IV werden Dach- und Kellergeschoß nicht als Stockwerk gerechnet. (§ 15) Innerhalb der Bauklasse IV ist in Einfamilienhäusern außer den zugelassenen zwei Stockwerken noch ein Untergeschoß, Wirtschaftsgeschoß, gestattet, dessen Fußboden nicht höher als 20 cm über der Straße liegt. (§ 19)

Für die „kleinen Häuser“ gelten erleichterte Bauvorschriften bezüglich der Mauerstärke, (§ 21) der Konstruktion der Zwischenwände, (§ 23) der Bauart der Treppen (§ 31) etc.

---

1) C. J. Fuchs, Artikel „Wohnungsfrage“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. S. 904.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen unter anderem erleichterte Bedingungen über den Treppenbau (§ 31) und über die Anlage von bewohnten Dachzimmern. (§ 42)

Insbesondere kann ferner festgesetzt werden, daß alle Geschosse der „kleinen Häuser" und die über dem Erdgeschoß liegenden Stockwerke der Ein- und Zweifamilienhäuser nur 2,80 m lichte Höhe zu haben brauchen, während die Höhe der Wohnräume für alle anderen Häuser mindestens 3 m betragen muß. Eine Zimmerhöhe von mindestens 3 m sehen die Bauordnungen in Crefeld schon seit 1874 vor. Während man früher ein derartiges Maß im hygienischen Interesse für unbedingt erforderlich erachtete, hält die Wissenschaft heute auch eine geringere Höhe für ausreichend [1]). Für die Zimmerräume dürfte daher unbedenklich noch in weiterem Umfange eine Minimalhöhe von weniger als 3 m festgesetzt werden, zumal dadurch eine Vergrößerung der Zimmer in die Breite oder Tiefe oder eine Verbilligung der Mietpreise erreicht werden kann.

In allen Wohnräumen der verschiedenen Gebäudegattungen muß die Fläche der Fenster ein Achtel der Grundfläche betragen, im Dachgeschoß ein Zwölftel. (§ 42)

Eine wichtige neue Bestimmung der Bauordnung ist jene, die für jede Wohnung mit mehr als zwei Zimmern und Küche einen verschließbaren Abort von bestimmter Größe verlangt. Nur als Ausnahme soll in kleineren Wohnungen und bei Fällen besonders schwieriger nachträglicher Anlage (wie sie sich z. B. zumeist bei den alten Crefelder Weberhäusern ergibt) von dieser Forderung abgesehen werden können.

Nach § 45 dürfen im Dachgeschoß von Häusern mit mehr als zwei Vollgeschossen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden; Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohn-, Schlafräume etc. § 38) dürfen im Dachgeschoß nicht liegen, wenn dieses höher als 15 m über der Straße liegt. In Bauklasse IV ist es außerdem verboten, Wohnungen, die ausschließlich in Flügel- oder Quergebäuden liegen, einzurichten. (§ 46)

1) Vergl. darüber z. B. B. Schilling und J. Stübben in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 95. S. 209 f.

Weitere Bestimmungen der Bauordnung stellen fest, welche Straßen für den Anbau als fertig hergestellt anzusehen sind. Unter welchen Bedingungen Wohngebäude an unfertigen Straßen errichtet werden können, wird im Einzelfall durch einen Vertrag mit den Beteiligten festgelegt nach den Bestimmungen des Ortsstatuts über die Anlegung von Straßen und Plätzen vom 11. Januar 1894.

Die bis jetzt betrachtete Baupolizeiverordnung gilt nicht für ganz Großcrefeld. Für Oppum, Bockum und Verberg gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Landkreise des Regierungsbezirks Düsseldorf vom 26. Januar 1912. Die Anforderungen dieser Bauordnung sind den ländlichen Verhältnissen angepaßt und daher in manchen Punkten von der Crefelder Bauordnung abweichend.

So wird u. a. nur eine Bebauung der Grundstücke von $^1/_2$—$^3/_4$ der Grundfläche bei gewöhnlichen und von $^3/_5$—$^3/_4$ bei Eckgrundstücken je nach der Höhe der Gebäude gestattet. (§ 15) Der Hofraum muß eine bestimmte Form und eine Mindestgröße von 36 qm haben. Die Schmalseite des Hofes soll in der Regel 4 und darf nur als Ausnahme 3 m breit sein. (§ 15)

Die Bauordnung hat besondere Bestimmungen für sog. Kleinbauten. In diesen brauchen die Wohnräume statt 2,5 m nur eine Mindesthöhe von 2,30 m zu haben. Außerdem gelten einige Erleichterungen für Treppenbau etc., ähnlich wie in der Stadt. (§ 44)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 13 m hoch errichtet werden. Als Regel sollen sie nur 2 m höher sein dürfen, als die Straße breit ist. (§ 16) An Wohngeschossen dürfen die Häuser für gewöhnlich nicht mehr als zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß haben. Der Gebäudeabstand zur Nachbargrenze muß mindestens 2,5 m betragen. Die gleiche Bestimmung gilt durchweg für den Abstand von Gebäuden auf demselben Grundstück.

Für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen wird direkte Belichtung durch Außenfenster verlangt, die in den Vollgeschossen $^1/_{12}$, im Dachgeschoß $^1/_{15}$ der Bodenfläche groß sein müssen. (§ 42) Der Fachwerkbau ist in größerem Umfange zulässig als in Altcrefeld. (§ 22)

In § 1 Absatz 2 des Eingemeindungsvertrages [1]) zwischen Crefeld einerseits, Oppum, Bockum und Verberg anderseits wird bestimmt, daß die Vorschriften der jeweilig für die Landgemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf erlassenen Baupolizeiverordnung für die neuen Teile von Crefeld noch 25 Jahre nach der Vereinigung in Kraft bleiben sollen. Erst im Jahre 1932 wird daher für ganz Großcrefeld eine einheitliche Bauordnung gelten.

2. Die Wohnungsinspektion.

Neben der Baupolizeiverordnung ist für das Kleinwohnungswesen Crefelds die Düsseldorfer Regierungspolizeiverordnung „Über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen" vom 25. Mai 1898, und zwar mit der Abänderung vom 8. April 1910 maßgebend. Dazu ist eine Ausführungsanweisung vom 15. Februar 1899 ergangen. Nach dieser, die bis zum 1. April 1911 maßgebend war, ist der Zweck der Düsseldorfer Verordnung über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen, „der Polizeibehörde eine geeignete Handhabe zur dauernden Überwachung der Wohnungen der unbemittelten Kreise der Bevölkerung zu bieten" [2]).

Die Verordnung untersagt zunächst, in Wohnungen einzuziehen, die als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnet worden sind. Ungeeignet sind vor allem solche Wohnungen, deren Schlafräume nicht verschließbar und deren Fenster, von älteren Wohnungen abgesehen, nicht mindestens $^1/_{12}$ der Fußbodenfläche groß sind.

In jedem Hause muß mindestens für je 10 Personen ein verschließbarer Abort vorhanden sein. Dieser darf mit den Schlafzimmern nicht in offener Verbindung stehen.

Überfüllt ist eine Wohnung nach den Bestimmungen der Polizeiverordnung, wenn die Schlafräume nicht für jede Person unter 14 Jahren 5 und für jede über 14 Jahre 10 cbm Luftraum enthalten. Bis zum Jahre 1910 lag die Altersgrenze bei 10

1) Vertrag vom 20. Dezember 1906.

2) Abgedruckt bei v. d. Goltz, Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Göttingen 1900. S. 86 ff. und S. 99 ff.

Jahren. Die Hinausschiebung bis zum 14. Jahre ist zu bedauern. An dem ohnehin schon sehr geringen Mindestmaß von 5 cbm Luftraum für jedes Kind kann nunmehr für weitere vier Jahre festgehalten werden. Sehr mit Recht betont aber C. J. Fuchs, daß „Kinder nicht weniger, sondern eher umgekehrt mehr Luftraum als die Erwachsenen" brauchen [1]). Es müssen so viele Schlafräume oder aber Abschläge vorhanden sein, daß die Kinder von 14 Jahren an von ihren Eltern abgesondert, und alle ledigen Personen über 14 Jahre nach dem Geschlechte getrennt untergebracht werden können.

Die Ortspolizeibehörde wird ermächtigt, evtl. abweichend zu verfahren, vor allem bei drohender Obdachlosigkeit. Die Übertretung der Verordnung kann mit Geldstrafe bis zu 30 M geahndet werden.

Die Verordnung findet sehr geteilte Beurteilung [2]). Sie ist so gehalten, daß sie die Möglichkeit bietet, den besonderen Verhältnissen der verschiedenen Städte entsprechend, angewandt zu werden. Die Polizeibehörde muß nicht, sondern sie kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Wohnung als zum Bewohnen ungeeignet oder als überfüllt bezeichnen. Die Verordnung bezieht sich nach der Ausführungsanweisung nur auf Häuser, in denen zwei oder mehr Familien wohnen, nicht aber auf Einfamilienhäuser. Darin liegt m. E. eine große Inkonsequenz; es ist nicht einzusehen, weshalb Wohnungsmängel, die in einem Zweifamilienhaus bekämpft werden, in einem Einfamilienhaus geduldet werden sollen. Ein weiterer großer Mangel liegt darin, daß sie nicht die baupolizeiliche „Zweckbestimmung bei Benutzung der Lokalitäten" sichert [1]). Im allgemeinen wird man sagen müssen, daß es von der Art, wie die Wohnungsinspektion in den einzelnen Städten organisiert und gehandhabt wird, abhängt, ob die Düsseldorfer Regierungspolizeiverordnung auf das Wohnungswesen günstig einwirkt oder nicht.

Für das Kost- und Quartiergängerwesen ist die Regierungspolizeiverordnung vom 11. Juli 1887, und zwar mit den Abänderungen vom 4. Juli 1902 und vom 8. April 1910 maßgebend.

1) C. J. Fuchs, Artikel „Wohnungsfrage". S. 899.

2) v. d. Goltz, a. a. O. S. 17 ff.; Zweigert in Bd. 95 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. S. 72 ff. u. a. m.

Zu dieser Verordnung ist eine Ausführungsanweisung vom 25. Oktober 1887 erlassen. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, den Kost- und Quartiergängern in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung einwandfreie Wohnungen zu verschaffen.

Schon bevor die Düsseldorfer Wohnungsverordnung ergangen war, die eine polizeiliche Wohnungsrevision anordnet, hatte in Crefeld eine Wohnungspolizei bestanden. Aus den Akten ist ersichtlich, daß schon im Jahre 1866 durch eine Sanitätskommission Wohnungsbesichtigungen vorgenommen worden sind. Durch die Organe der Armenpflege auf das Vorhandensein größerer Mißstände im Wohnungswesen aufmerksam gemacht, stellte die Kommission damals fest, daß tatsächlich manche arme Familien in elenden Wohnungen lebten und für ihre armselige Behausung für Crefelder Verhältnisse unerhörte Preise zu zahlen hatten.

Man scheint sich damals nicht mit der Entrüstung über die vorhandenen Mißstände begnügt zu haben, sondern man hat seitdem wirklich daran gearbeitet, diesen bis dahin nicht beachteten Verhältnissen Aufmerksamkeit zuzuwenden und diesen „wunden Fleck" im kommunalen Leben Crefelds, der jeder Armenpflege hinderlich ist, wirklich zu beseitigen. Die Polizeibeamten erhielten Anweisung, die Wohnungen der ärmeren Volksklassen von Zeit zu Zeit zu besichtigen, damit schlimme Mißstände nicht entstehen könnten. Im Jahre 1886 berichten die Akten, daß die Polizei die Arbeiterwohnungen wiederholt aufgesucht hat, daß man, wo sich Mängel zeigten, suchte, diesen mit Nachdruck entgegenzuarbeiten. Vor allem hatte die polizeiliche Revision festzustellen, ob die Wohnungen den Bestimmungen der Baupolizeiverordnung entsprachen. In dieser Hinsicht scheint sie nach den Akten mit gutem Erfolg tätig gewesen zu sein. So arbeitete die Wohnungspolizei, wie bereits früher erwähnt wurde, darauf hin, daß die zu Mietskasernen umgewandelten Bauernhöfe als Wohnungen ausgeschaltet wurden; auch betätigte sie sich für die Abschaffung mangelhafter Abortanlagen, schlechter Brunnen etc.

Die bestehenden Verhältnisse machten es ganz selbstverständlich, daß die polizeiliche Wohnungsrevision, die durch die Ausführungsanweisung zur Düsseldorfer Wohnungsverordnung angeordnet wurde, den Polizeiorganen übertragen wurde.

Zum Zweck der Wohnungsrevision ist die Stadt in Bezirke aufgeteilt. In jedem der Bezirke ist ein Polizeikommissar mit der Wohnungsrevision beauftragt. Diesem stehen zur Ausführung der Revision die Polizeibeamten seines Reviers zur Verfügung. Wenn es nötig erscheint, wird ein Bautechniker oder der Kreisarzt zur Beurteilung der vorgefundenen Mißstände zugezogen. Außerdem wird zeitweilig eine Besichtigung von Arbeiterwohnungen durch die Gesundheitskommission, der u. a. auch der Kreisarzt als Mitglied angehört, vorgenommen.

Über die Ergebnisse der Revision müssen die Polizeikommissare Notiz führen. Darin muß angegeben sein, an welchem Tage die einzelnen Wohnungen revidiert worden sind. Die beanstandeten Wohnungen sind in eine Liste einzutragen. Bis 1911 war das Formular, das alljährlich der Regierung mit einem Bericht des Bürgermeisters einzureichen war, wenig ausführlich. Außer der Zahl der vorhandenen, besichtigten und beanstandeten Wohnungen gab die Liste nur an, welche Wohnungen als ungeeignet oder überfüllt bezeichnet, bei wieviel Wohnungen die Mängel im Verlauf des Jahres beseitigt worden waren, und endlich, bei welchen beanstandeten Wohnungen die Erlaubnis zum Bewohnen verweigert, und bei welchen sie nach Abstellung der Mängel wieder erteilt worden war. Die nachstehende Tabelle gibt ein Bild über die Ergebnisse der Ausübung der Wohnungspolizei in den Jahren 1899—1910.

Tabelle 6.

Die Jahresberichte der Wohnungspolizei von 1899—1910 [1]).

Jahr der Revision	Besichtigte Wohnungen	Beanstandete Wohnungen	Davon ungeeignet oder überfüllt	Mangel wurde alsbald beseitigt	Erlaubnis zum Beziehen od. Vermieten erteilt	Zum Wohnen blieben verboten
1899	500	30	9	19	7	2
1900	1 035	27	21	6	10	11
1901	1 697	17	12	5	2	10
1902	1 008	38	31	11	—	—
1903	843	65	28	37	7	21
1904	1 102	78	31	47	10	21
1905	1 201	53	19	34	7	12
1906	3 687	216	65	151	54	11
1907	4 285	303	53	250	28	25
1908	4 801	347	16	331	12	4
1909	4 502	422	19	403	9	10
1910	3 936	375	34	341	26	8
	28 597	1 971	338	1 635	172	135

1) Zusammengestellt nach den Akten der Wohnungspolizei.

Die Bestimmungen der Polizeiverordnung sind im Laufe der Jahre stets schärfer durchgeführt worden. Im Anfang nahm man vielfach Rücksicht auf die vorhandenen Zustände. In den ersten Jahren machte der Wohnungsmangel, der damals in Crefeld herrschte, es nicht ratsam, bei der Revision der Wohnungen allzu streng vorzugehen. Von 1905 auf 1906 steigt die Zahl der beanstandeten Wohnungen plötzlich von 53 auf 216. Es scheint sich zumeist nur um geringe Mängel gehandelt zu haben; denn von den 1971 beanstandeten Wohnungen wurden bei 1635 die Mängel alsbald beseitigt. In 12 Jahren wurden nur 135 Wohnungen zum Wohnen verboten, und zwar sind die Zahlen gerade in den drei letzten Jahren des ersten Jahrzehnts sehr niedrig. Daraus läßt sich wohl schließen, daß die Wohnungsverhältnisse durch die Einwirkung der polizeilichen Revision sich bessern.

Die Organe der Wohnungsaufsicht suchen die Forderungen der Regierungspolizeiverordnung entweder durch gütiges Zureden zu verwirklichen oder, wenn damit der gewünschte Zweck nicht erreicht wird, durch Auferlegung der in § 5 angedrohten Geldstrafen oder endlich durch Anwendung polizeilichen Zwanges, was aber nur in sehr seltenen Fällen nötig wird, durchschnittlich etwa 12—15 mal im Jahre. Der polizeiliche Zwang stützt sich auf den § 132 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883, ferner auf den § 20 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 sowie auf § 10 A.L.R. 2, 17.

Am 5. März 1911 ist zu der Regierungspolizeiverordnung „Über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen" eine neue Ausführungsanweisung ergangen, die am 1. April 1911 in Kraft trat. In einzelnen Punkten bezweckt diese eine Verschärfung der Handhabung der Wohnungspolizei. Wenn der Vermieter auf polizeiliche Verfügung hin die Mängel seiner Wohnung nicht abstellt, so soll die Wohnungspolizei sich nicht wie früher damit begnügen, diese als zum Bewohnen ungeeignet zu bezeichnen, sondern es soll vielmehr an den Mieter die Verfügung ergehen, die Wohnung zu räumen; dem Vermieter ist davon Mitteilung zu machen. Ferner wird die Wohnungspolizei angewiesen, nunmehr auch auf die Mißstände in Einfamilienhäusern ihr Augenmerk zu richten und evtl. auf

Grund des § 10 A.L.R. 2, 17 dagegen vorzugehen. Eine entsprechende Änderung der Polizeiverordnung ist bisher noch nicht ergangen, trotzdem man erkannt hat, daß erhebliche Mißstände auch in Einfamilienhäusern vorkommen.

Die neue Ausführungsanweisung verlangt, daß die Organe der Wohnungspolizei für ihre Revisionen 5 Formulare führen: 1. „Familienkarten" mit Angabe der Personen der einzelnen Haushaltungen; 2. „Wohnungskarten", die über die Wohnräume, die Bewohnerschaft und die festgestellten Mängel der besichtigten Wohnungen informieren; 3. ein „Tagebuch", das fortlaufend über die beanstandeten Wohnungen und deren Mängel berichtet; 4. ein „Häuserverzeichnis" aller jener Wohnungen, die der Polizeiverordnung unterliegen und endlich 5. ein „Übersichtsformular", das in 45 Spalten eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Wohnungsrevision geben soll, und das alljährlich dem Regierungspräsidenten einzureichen ist. Außerdem wird die Einrichtung von „Hausakten" empfohlen, die über den Verbleib der Akten orientieren sollen, wo diese außer von der Wohnungsaufsicht noch von der Baupolizei benutzt werden [1]).

Verständlicherweise war die Einführung dieser Formulare in Crefeld nicht leicht; denn die Beamten, die für ihre Führung in Betracht kamen, haben die Wohnungsaufsicht nur im Nebenamt auszuführen. In ihrem Hauptberuf sind sie als Polizeibeamte sehr stark in Anspruch genommen.

Die Einführung derartiger Neuerungen, die im Interesse einer wirklich erfolgreichen Wohnungsaufsicht durchaus nötig erscheinen, würde weniger oder gar keine Schwierigkeiten machen, wenn man in Crefeld wie in anderen Großstädten besondere Beamte anstellte, denen die Wohnungsinspektion ausschließlich oder doch wenigstens als Hauptaufgabe übertragen ist. Ein eigentlicher Wohnungsinspektor, wie er auch durch die Ausführungsanweisung zur Düsseldorfer Wohnungsverordnung für größere Städte empfohlen wird, fehlt aber in Crefeld bis heute noch. Die Folge davon ist, daß die Organe der Wohnungspolizei nicht mit der Gründlichkeit arbeiten können, die

1) Die neue Ausführungsanweisung und die einzelnen Formulare sind abgedruckt in dem Jahresbericht des rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910, S. 140 ff.

im Interesse einer gesunden Ausgestaltung des Kleinwohnungswesens wünschenswert wäre. Die durch die Ausführungsanweisung geforderte jährliche Revision aller „Wohnungen, von denen es bekannt oder zu vermuten ist, daß sie den Anforderungen der Polizeiverordnung nicht genügen", kann durch eine nebenamtliche Wohnungsinspektion nicht geleistet werden. Ebensowenig ist es den Beamten möglich, „mindestens alle zwei Jahre sämtliche von weniger bemittelten Familien bewohnten Wohnungen" zu revidieren. Wenn aber die Revision nicht in regelmäßigen Abständen erfolgt und nicht über das ganze Jahr verteilt wird, so daß sie unvermittelt durchgeführt wird, ist es ausgeschlossen, daß man sich ein klares Bild von den Kleinwohnungsverhältnissen Crefelds macht.

Den nebenamtlichen Wohnungsaufsichtsbeamten fehlen zudem die nötigen technischen Vorkenntnisse; sie sind nicht in der Lage, die bauliche Beschaffenheit der Wohnungen in sachgemäßer Weise zu beurteilen. Daß im Bedarfsfalle Beamte des Bauamtes zur Beurteilung hinzugezogen werden, ist nur ein Notbehelf. Bei manchen Wohnungen werden zweifelsohne Mängel übersehen werden, die z. B. einem bautechnisch vorgebildeten Inspektionsbeamten nicht entgehen würden. Die unteren Polizeiorgane sind ihrer ganzen Vorbildung nach zur Ausübung der Wohnungsrevision wenig geeignet [1]). Hauptamtliche Wohnungsinspektoren mit tieferer Allgemeinbildung würden sicher besser imstande sein, auf die Hauseigentümer einzuwirken und sie zur freiwilligen Abstellung der Mängel zu bewegen. Sie würden u. a. auch gründlicher darauf hinarbeiten können, daß die Bestimmungen der Regierungspolizeiverordnung „Über das Halten von Kost- und Quartiergängern" in allen Einzelheiten besser beobachtet werden.

Besondere Beamte als Wohnungsinspektoren sind auch dadurch nicht unnötig geworden, daß seit 1903 für den Regierungsbezirk Düsseldorf ein staatlicher Wohnungsinspektor angestellt worden ist [2]). Diese Bezirkswohnungsaufsicht hat

1) Vergl. darüber auch die treffenden Ausführungen bei Zweigert. Bd. 95 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. S. 84.

2) Übersicht über die im Königreiche Preußen zur Regelung des Wohnungswesens und zur Förderung der Herstellung von Wohnungen für die minderbemittelten Bevölkerungskreise getroffenen Maßnahmen. Berlin 1904. S. 28.

sich als Ergänzung der örtlichen Wohnungspolizei bestens bewährt. Der staatliche Wohnungsinspektor nimmt selbst Wohnungsrevisionen in den verschiedenen Städten vor. Diese geben ihm in Verbindung mit den Akten der örtlichen Wohnungspolizei ein klares Bild über die Wohnungsverhältnisse, auf Grund dessen er Verbesserungsvorschläge macht. Wiederholt hat er bei Gelegenheit der Revision in Crefeld darauf hingewiesen, daß es zweckmäßig und wünschenswert sei, die Wohnungsaufsicht den Polizeibeamten abzunehmen und sie besonderen Beamten zu übertragen.

3. Die städtische Bodenpolitik und die Eingemeindungen.

„Für das Wohnungswesen ist der eigene Grundbesitz der Städte von einer großen, der Gegenwart immer mehr zum Bewußtsein kommenden Bedeutung“ [1]). Es ist deshalb auch für die vorliegende Untersuchung von Wichtigkeit aufzuzeigen, von welchen Ideen die Stadt Crefeld in ihrer Bodenpolitik geleitet wird. Dabei wird sich zeigen, daß die heutigen Anschauungen in dieser Frage von jenen, die im letzten Jahrhundert in Crefeld dafür maßgebend waren, grundverschieden sind.

Es lassen sich in der Crefelder Bodenpolitik deutlich drei Perioden unterscheiden. Auf eine Zeit der Grundstücksveräußerung folgte eine Zeit des gelegentlichen Grundstückserwerbs. Erst in den letzten Jahren setzte eine prinzipielle Mehrung des städtischen Bodenbesitzes ein.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts besaß Crefeld einen größeren Grundbesitz. Nach einer Zusammenstellung aus dem Jahre 1844 in den städtischen Akten betrug die Größe der in den Jahren 1816—1844 veräußerten Gemeindegrundstücke 1 087 Morgen, 15 Ruten, das sind rund 277 ha, 55 a. Nur 67 Morgen, 25 Ruten, 40 Fuß, das sind rund 17 ha, 14 a, fanden sich im Jahre 1844 noch in städtischem Besitz. Dieses Restgelände hatte man nicht verkauft, weil es teils zum Kleigraben von den Crefelder Bürgern, teils als Kiesgrube zur Unterhaltung der Gemeindewege Verwendung fand. Aus den verkauften Gemeindegrundstücken wurde ein Ertrag von 11 540 Talern, 24

1) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. S. 123.

Silbergroschen und 11 Pfennig gezogen. Die Käufer zahlten der Gemeindekasse außer dem Kaufgeld kontraktmäßig jährlich 186 Taler, 7 Silbergroschen 6 Pfennig an Grundrenten. Durch seine schlechte finanzielle Lage war Crefeld, wie schon früher gezeigt wurde, gezwungen gewesen, sich derartige Einnahmequellen zu schaffen, um Mittel zu erlangen für die Bestreitung der Stadterweiterungskosten.

Im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts läßt sich ein zielbewußtes Streben der Stadt, wieder in den Besitz ausgedehnteren Grundbesitzes zu gelangen, nicht bemerken.

Der Grundbesitz der Stadtgemeinde Crefeld hatte
am 31. März 1880 einen Flächeninhalt von 47 ha 85 a 39 qm
„ „ „ 1890 „ „ „ 64 ha 46 a 95 qm
„ „ „ 1900 „ „ „ 133 ha 60 a 53 qm[1])

Zu einer grundsätzlichen weiteren, das jeweilige Bedürfnis überschreitenden Vermehrung des städtischen Bodenbesitzes ist es aber auch in dieser Zeit immer noch nicht gekommen trotz der bereits stark gestiegenen Zahlen. Noch bis zum Jahre 1906 sind in Crefeld nach den Verwaltungsberichten „meist nur aus besonders gegebenen Veranlassungen einzelne Grundstücke oder Grundstücksmengen zu bestimmten Zwecken gekauft worden“ [2]).

Allerdings war man von dieser Praxis schon bei der Erwerbung der Grundstücke zur Erbauung des Rheinhafens abgewichen. Man erwarb damals außer dem Hafengelände selbst noch Flächen in der Nähe des Hafens in größerem Umfange in der Absicht, sie als Industrieplätze zu verkaufen oder zu verpachten. In ähnlicher Weise hatte man bei Erbauung der Husarenkaserne benachbarte größere Grundstücksflächen miterworben, ohne eine direkte Verwendung festzulegen. Der städtische Grundbesitz stieg in jenen Jahren ganz bedeutend. Er betrug am 31. März 1901 246 ha 80 a 60 qm
„ 31. „ 1902 269 „ 84 „ 48 „
„ 31. „ 1903 526 „ 28 „ 84 „
„ 31. „ 1904 708 „ 75 „ 67 „
„ 31. „ 1905 719 „ 72 „ 51 „
„ 31. „ 1906 778 „ 59 „ 46 „

1) Nach den städtischen Verwaltungsberichten.
2) Verwaltungsbericht der Stadt Crefeld für 1906. S. 132.

Aber auch diese letzten Grundstückskäufe waren, wenn auch nicht durch die Umstände unbedingt nötig gemacht, doch durch sie zweckmäßig geworden. Daß der Besitz größerer Bodenflächen an sich für die Stadt von wesentlicher Bedeutung sei, sah man erst um die Mitte des ersten Jahrzehnts im 20. Jahrhundert ein.

Auf Grund dieser Erkenntnis begann man daher seitens der Stadtverwaltung mit dem Jahre 1906 eine ganz anders geartete Bodenpolitik zu betreiben als bisher. Gelände wurde für die Stadt angekauft, auch ohne daß ein augenblickliches Bedürfnis dazu drängte. Oft genug hatte man es im Laufe der Jahre unangenehm empfunden, daß Grundstücke überteuer bezahlt werden mußten, wenn man mit ihrem Ankauf wartete, bis das Bedürfnis so dringend geworden war, daß man es unbedingt sofort, gleichviel um welchen Preis, befriedigen mußte.

Im Jahre 1907 schritt man zur Bildung eines Grundstücksfonds, wie ihn Cöln schon seit 1881, Düsseldorf seit 1901, Essen und Oberhausen seit 1905 besaßen [1]). Der Crefelder Grundstücksfonds ist in gewisser Beziehung eine Weiterbildung des bereits seit dem 1. Januar 1890 bestehenden Grunderwerbsfonds, der lediglich dazu diente, für den Ankauf von Grundstücken die nötigen Barmittel bereit zu halten. Im Jahre 1901 hatte man zudem einen Barvermögensfonds gegründet, in den die aus Grundstücksverkäufen sich ergebenden Einnahmen abgeführt wurden. Diesem letzteren Fonds wurde nachträglich auch noch die in den Jahren von 1890—1905 erzielten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zugeführt, die bisher als laufende Jahreseinnahmen verwendet worden waren. An die Stelle dieser beiden Fonds trat 1907 der Grundstücksfonds in seiner heutigen Ausgestaltung. Ihm wurden alle Grundstücke zuerteilt, die noch nicht für einen speziellen Zweck bestimmt waren. Dem Grundstücksfonds sind durch Aufnahme von Anleihen bedeutende Summen zugeführt worden, die ausschließlich dem Ankauf von Grundstücken für die Stadt dienen sollen. Seit Bestehen des Grundstücksfonds hat sich der Crefelder Grundbesitz weiterhin wesentlich vergrößert.

1) Im Jahre 1908 hatten erst 22 aller deutschen Städte einen derartigen Fonds.

Der städtische Bodenbesitz betrug

am	31.	März	1907	778 ha	59 a	46 qm	
„	31.	„	1908	865 „	54 „	70	„
„	31.	„	1909	903 „	88 „	40	„
„	31.	„	1910	913 „	85 „	—	„
„	31.	„	1911	934 „	11 „	69	„
„	31.	„	1912	981 „	60 „	37	„
„	31.	„	1913	1030 „	18 „	51	„
„	31.	„	1914	1081 „	83 „	27	„ [1])

Nach einer Zusammenstellung in der amtlichen Übersicht über die Entwicklung der Stadt Crefeld von 1901—1910 ergibt sich, daß von 17 dort angeführten rheinischen Städten Crefeld, was die Größe des städtischen Grundbesitzes (und zwar ausschließlich Straßenflächen etc.) innerhalb des Stadtbezirks angeht, mit Bezug auf die absoluten Zahlen nur von Coblenz, Cöln, Düsseldorf, Aachen, Saarbrücken und Duisburg übertroffen wird; bezüglich der relativen Zahlen stehen ihm allerdings auch noch Barmen und M.-Gladbach voran. Am höchsten ist der Prozentsatz in Coblenz mit 54,34 %. In Crefeld beträgt er 13,48 %, in Remscheid dagegen sinkt er bis auf 3,25 %.

Im Jahre seiner Gründung besaß der Grundstücksfonds nur wenig über 100 ha; inzwischen hat sich sein Grundbesitz fast verdreifacht. Er betrug

im	Jahre	1907	122 ha	66 a	85 qm	im	Werte	von	4079080 M
am	31. März	1912	257 „	43 „	39 „	„	„	„	8794054 „
„	„ „	1913	288 „	55 „	53 „	„	„	„	9334850 „
„	„ „	1914	336 „	73 „	6 „	„	„	„	9287380 „ [1])

Die starke Vermehrung des Grundstücksbesitzes sichert der Stadt Crefeld einen steigenden Einfluß auf alle Vorgänge des Grundstücksmarktes. Sie kann als Großgrundbesitzerin stärker einwirken auf die Bebauungspläne, auf die Erschließung neuen Baugeländes etc. Die Stadt ist, was in diesem Zusammenhang vor allem interessiert, nunmehr in der Lage, gegebenenfalls auch auf die Bauweise und das Wohnungswesen und vorzüglich auf die Kleinwohnungsverhältnisse bestimmend einzuwirken.

1) Nach den städtischen Verwaltungsberichten.

Das wird sich vor allem dann als besonders wertvoll erzeigen, wenn einmal die Stagnation, die in der Bevölkerungsbewegung Crefelds seit längeren Jahren besteht, ein Ende nimmt, und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine bedeutende Steigerung gegenüber der heutigen Lage erfährt. Die Stadt kann dann durch Erschließung städtischen Bauterrains zu billigen Preisen ungesunde Preissteigerungen hintanhalten. Ob sie dann nicht zweckmäßig dazu übergehen wird, das städtische Bauterrain in größerem Umfang in Erbpacht zu vergeben, um der Stadt auch für spätere Zeiten Einfluß auf die Bodenpreisgestaltung und Anteil an den Wertsteigerungen zu sichern, wird vor Erschließung des städtischen Terrains nicht ernst genug in Betracht gezogen werden können.

Die Einnahmen, die sich bei steigender Bevölkerungszahl und emporblühender Industrie aus einem großen Grundbesitz für die Stadt später sicher ergeben, werden willkommen sein, um die Kosten zu bestreiten, die dieser Bevölkerungszuwachs bringt. Nicht nur die Lasten desselben hat dann die Stadt zu tragen, sondern sie gewinnt auch an der Wertsteigerung des Grund und Bodens, die er mit sich zu bringen pflegt. Der Wertzuwachs, der ja in weitgehendem Maße stets der allgemeinen städtischen Entwicklung und in der Regel weit weniger, wenn nicht gar nicht, der Tätigkeit des einzelnen zu danken ist, kommt dann wenigstens zum großen Teil der Allgemeinheit zugute, die ihn geschaffen hat.

In dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts hat Crefeld zweimal große Eingemeindungen vorgenommen. Durch Gesetz vom 10. April 1901 [1]) wurde Linn mit Crefeld verbunden. Das Crefelder Stadtgebiet erhielt dadurch eine Vergrößerung von 701 ha 22 a 24 qm. Die Einwohnerzahl stieg um 2 198. Diese Eingemeindung hatte ausschließlich wirtschaftliche Bedeutung: sie brachte der Stadt ein Gebiet am Rheine und ermöglichte dadurch die Erbauung eines Rheinhafens auf unmittelbar am Rhein gelegenen Crefelder Grund und Boden. Durch Gesetz vom 19. Juli 1907 [2]) wurden Oppum, Bockum und

1) Gesetz, betr. die Erweiterung des Stadtkreises Crefeld, vom 10. April 1901.

2) Gesetz, betr. die Erweiterung des Stadtkreises Crefeld, vom 19. Juli 1907.

Verberg eingemeindet. Dadurch vergrößerte sich das Stadtgebiet um rund 1 967 ha und die Zahl der Einwohner um 14 557. Diese Eingemeindung erfolgte lediglich im Interesse der räumlichen Verbindung Crefelds mit seinem Rheinhafen. So wurde die Lücke, die zwischen dem alten Crefeld und dem vorher eingemeindeten Linn bestanden hatte, gänzlich ausgefüllt.

Obwohl die Eingemeindungen nicht im Interesse des Wohnungswesens erfolgten, sind sie doch nicht ohne Einwirkung darauf geblieben. Die Entwicklung Crefelds, die eine Zeitlang nach Westen gegangen war, wandte sich seither mit stets steigender Entschiedenheit wieder zum Osten der Stadt hin, wie sie es in früheren Zeiten auch schon getan hatte. Schon die Anlage des Stadtwaldes im Osten der Stadt bewirkte eine Verschiebung des vornehmen Viertels. Heute gilt das Hohenzollernviertel in der Nähe des Stadtwaldes als die vornehmste Gegend Crefelds. Der Ostwall, der früher die ruhigste und beste Wohnstraße war, bildet sich seit einigen Jahren mehr und mehr zur Geschäftsstraße aus.

Im engsten Zusammenhang steht aber die moderne Entwicklung Crefelds zum Osten hin mit dem neugeschaffenen Rheinhafen. Dieser wird zweifellos von Jahr zu Jahr stärker auf Crefelds Industrie einwirken. Zum Osten werden die industriellen Anlagen, die durch die günstigen Transportwege, die der Hafen erschließt, angezogen werden, sich wenden müssen. Je mehr sich aber die industrielle Ansiedlung im Osten hebt, um so mehr muß und wird sich auch der Charakter der Wohnungsverhältnisse der neueingemeindeten Teile Crefelds ändern. Mehr und mehr werden sie aus ländlichen Gebieten mit Ackerbau treibender Bevölkerung zu Bezirken mit vorwiegend industrieller Arbeiterbevölkerung werden. Die Entwicklung des Hafengeländes als Industriezentrum Crefelds wird in der Nähe des Rheines notwendig ein Gebiet des Kleinwohnungsbaues für die Arbeiter jener Industrien erschließen.

In diesen Stadtteilen, in denen für die Folge eine starke Bautätigkeit zu erwarten ist, wird ein ausgedehnter städtischer Grundbesitz von besonderer Bedeutung sein, um die städtische Verwaltung in den Stand zu setzen, auf die Entwicklung des Kleinwohnungswesens im Sinne einer weiträumigen Bebauung energisch einzuwirken.

4. Die Grund- und Gebäudesteuer in Crefeld.

Ein weiterer wichtiger Punkt, an dem die Kommunalverwaltung einsetzen kann, um auf das Wohnungswesen einzuwirken, ist die Festsetzung der Höhe und Erhebungsart einzelner Gemeindesteuern.

An erster Stelle kommt unter diesen die Grund- und Gebäudesteuer in Betracht. Bis zum 1. April 1895 wurde diese in Crefeld, wie überall, vom Staate erhoben. Das Gesetz wegen Aufhebung direkter Staatssteuern vom 14. Juli 1893 (G.S. S. 119) setzte die Grund- und Gebäudesteuern für die Staatskasse außer Hebung. Das Kommunalabgabengesetz gleichen Datums (G.S. S. 152) wies den Gemeinden die Steuern vom Grundbesitz zur Bestreitung ihrer Ausgaben und Bedürfnisse zur Erhebung an; bis dahin hatten die Gemeinden nur gewisse Zuschläge zu den betreffenden staatlichen Steuern erhalten [1]).

Den Gemeinden wurden durch das Kommunalabgabengesetz zwei Wege gezeigt, wie sie die Steuern erheben sollten. Entweder konnten sie auch weiterhin die Steuer nach der staatlichen Veranlagung und zwar in Prozenten von dieser berechnen, oder aber sie konnten eine von jener abweichende Steuerordnung erlassen, für die sie jedoch die Genehmigung der Regierung einholen mußten. Unter welchen Gesichtspunkten in diesen Sondersteuerordnungen die Umlegung der Grundsteuer zu erfolgen habe, ob nach dem Nutzungswert oder Reinertrag, nach dem Pacht- oder Mietwert oder nach dem gemeinen Wert etc. wurde den Gemeinden nicht vorgeschrieben.

Crefeld verzichtete zunächst auf den Erlaß einer eigenen Grundsteuerordnung und erhob die Steuer bis zum Jahre 1903 in Form von Zuschlägen zur staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer, die auf dem Gesetz vom 21. Mai 1861 (G.S. S. 253 u. S. 317) und auf den Ergänzungen dieses Gesetzes beruhte. Nach diesem Gesetz richtete sich die Veranlagung der Grundsteuer nach einer Ertragsschätzung; für die Festsetzung

1) In den letzten Jahren vor dem Erlaß der beiden Gesetze wurden in Crefeld von der staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer 50 % als Kommunalzuschlag erhoben.

der Haussteuer wurde die Rohmiete als Grundlage genommen.

Die Mängel dieses Systems sind unverkennbar. Wird doch dabei nicht unterschieden, ob es sich um Grundstücke handelt, deren Verkaufspreis sich nach der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit richtet, oder um Baugelände, das einen Verkaufswert hat, der den Ertragswert vielleicht um ein Vielfaches übertrifft. Diese Art von Grundsteuer ist geeignet, das spekulative Zurückhalten baureifen Terrains zu erleichtern. Bei einer Besteuerung nach dem gemeinen Wert ist das weniger leicht möglich, weil die zu zahlenden hohen Steuerbeträge für unbenutztes Bauterrain zu stark verteuernd wirken und die Spekulation mit Baustellen leicht unrentabel machen.

Bei der nach dem Ertragswert erhobenen Gebäudesteuer ist es besonders bedenklich, daß sie die Miethäuser der Kleinbürger, die einen relativ hohen Bruttoertrag abwerfen, stärker belastet als die besseren Wohnhäuser, bei denen zwar die Mieterträge relativ niedriger, gleichzeitig aber auch die Reparaturkosten geringer sind. Obwohl deshalb die Reinerträge einander ziemlich gleichstehen können, belastet die Steuer, die sich nach den stark divergierenden Roherträgen richtet, die Miethäuser mit kleinen Bürger- und Arbeiterwohnungen unverhältnismäßig stark. In Prozenten des gemeinen Wertes ausgedrückt, ist der Nutzungswert bei den geringen Gebäuden am höchsten, niedriger dagegen bei den mittleren, guten und besten Häusern. In Crefeld beträgt der Nutzungswert bei den geringen Häusern 6,6 %, bei den mittleren 5,2 % und bei den guten und besten Häusern 4,5 %. Dabei ist in Crefeld die Differenz ziemlich klein; in anderen Städten ist sie weit größer; in Essen fallen die Zahlen von 5,1 % auf 4,0 % und 2,6 %, in Neuß sogar von 6,8 % auf 4,2 % und 2,5 % [1]).

Bei der Steuer nach dem Ertragswert werden somit die geringen Häuser im Verhältnis zu ihrem Kaufpreis stärker herangezogen als die besten Häuser, und weil die Steuer zumeist auf die Mieter abgewälzt wird, hat der kleine Mann mehr darunter zu leiden als der reiche. Als verschärfend tritt noch

1) W. zur Nieden, Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer etc. Düsseldorf 1900. S. 7 f.

der Umstand hinzu, daß gewerbliche Gebäude, die um die Hälfte niedriger besteuert werden sollen als Wohnhäuser, diesen Vorteil nur dann für sich in Anspruch nehmen können, wenn die gewerblichen Räume mindestens $^1/_3$ der gesamten Räume des Hauses ausmachen. Der kleine Handwerker wird deshalb vielfach die Steuervorteile nicht für sich gebrauchen können [1]).

Es muß daher als bedeutender Fortschritt in der Crefelder Steuerpolitik begrüßt werden, daß die Gemeinde sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts zum Erlaß einer Grundsteuerordnung entschloß, die eine Besteuerung des bebauten und unbebauten Bodens nach dem gemeinen Wert vorsah. Auf die Bedeutung der Steuer nach dem gemeinen Wert wird seit einer Reihe von Jahren aus immer weiteren Kreisen der Wissenschaft und der Praxis nachdrücklich hingewiesen. Sie erfaßt, wie C. J. Fuchs betont, den unverdienten Wertzuwachs, macht eine Bauplatzstellensteuer und eine besondere Wertzuwachssteuer unnötig [2]). Die preußische Regierung hatte den Gemeinden durch einen Erlaß vom 2., bzw. 20. Oktober 1899 die Erhebung der Grund- und Gebäudesteuer nach dem gemeinen Wert empfohlen.

Die Crefelder Grundsteuerordnung vom 9. Oktober 1902 trat mit dem 1. April 1903 in Kraft, nachdem sie die erforderliche Genehmigung des Bezirksausschusses und die Zustimmung des Finanzministers und des Ministers des Innern erhalten hatte.

Nach dieser Ordnung soll die Besteuerung nach dem gemeinen Wert der Grundstücke erfolgen. Unter dem gemeinen Wert eines Grundstückes wird nach der Anweisung für den Steuerausschuß jener Wert verstanden, „den es rein objektiv für jeden Eigentümer hat. Er entspricht demjenigen Verkaufswert, welchen das Grundstück zur Zeit der Veranlagung hat ohne Rücksicht auf rein persönliche Verhältnisse."

Die Feststellung des gemeinen Wertes erfolgt jedesmal für ein Jahr durch den Steuerausschuß. Der Eigentümer ist diesem Ausschuß gegenüber zur Auskunft verpflichtet. Auch

1) Jäger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1904. II. Bd. S. 156 f.
2) C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. S. 76 f.

liegt ihm eine gewisse Anzeigepflicht ob. Die Steuer wird vom Tausend des veranlagten Wertes erhoben. Für jedes Steuerjahr wird der Promillesatz durch Gemeinderatsbeschluß festgestellt und in ortsüblicher Weise bekanntgegeben. Bei Neubauten oder Umbauten entsteht oder steigert sich die Steuerpflicht nach Ablauf des Jahres, in dem der Neubau, resp. Umbau bewohnbar oder benutzbar wurde. Steuererhöhungen oder Ermäßigungen, die aus anderen Gründen erfolgen, treten mit dem ersten Tage des der Veränderung folgenden Monats in Kraft. Den steuerpflichtigen Grundeigentümern stehen gegen die Veranlagung folgende Rechtsmittel zu: Einspruch beim Oberbürgermeister und gegen dessen Bescheid Klage bei dem Bezirksausschuß.

Um durch die Steuer unnötige Härten zu vermeiden und um der Stadt evtl. nutzlose Kosten zu ersparen, ist die Möglichkeit vorgesehen, veranlagte Grundsteuerbeträge zu stunden und ferner, sie ganz oder teilweise niederzuschlagen. Von diesen Möglichkeiten ist nach der Anweisung z. B. dann Gebrauch zu machen, wenn tatsächlich eine unverhältnismäßige Schädigung des Steuerpflichtigen eintreten würde, oder wenn eine Stundung vollständig zwecklos wäre.

In dem neueingemeindeten Linn wird für die damaligen Einwohner sowie für deren Nachfolger, bzw. ersten Rechtsnachfolger im Erbgange nach § 8 des Eingemeindungsvertrages vom 28. Dezember 1899 zunächst noch bis zum 31. März 1920 die Grundsteuer in der alten Form der Zuschläge zur staatlich veranlagten Steuer berechnet, und zwar kommen bis zu diesem Jahre höchstens 150 % zur Erhebung. Auch Bockum, Verberg und Oppum haben sich durch § 9 des Eingemeindungsvertrages vom 20. Dezember 1906 Vergünstigungen gesichert. Die Gebäudesteuer soll für diese Stadtteile nach dem gemeinen Wert erhoben werden; doch sind für die Art der Schätzung gewisse Vorbehalte gemacht. Außerdem ist vertraglich festgelegt, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert für diese drei Gebiete in den der Eingemeindung folgenden 25 Jahren höchstens 2 ‰ betragen und stets 0,8 ‰ niedriger als in Crefeld sein solle.

Die Einnahmen, die Crefeld aus der Grund- und Gebäudesteuer bezieht, sind seit der neuen Steuerordnung, die eine

durchgreifende Änderung der Erhebung darstellt, ganz bedeutend gestiegen. Im Jahre 1903, dem letzten Jahre, in dem die Grundsteuer nach der alten Veranlagungsart erhoben wurde, betrug die Ist-Einnahme 633 231,48 M. Schon 1904 kamen 803 469,38 M zur Erhebung, im Jahre 1910 989 548,80 M und im Jahre 1913 1 041 856,73 M.

Der Steuersatz betrug bis Ende 1908 2,6 ‰; seit 1909 ist er auf 2,75 ‰ erhöht worden. Bei der ersten Veranlagung des gemeinen Wertes wurde für alle steuerpflichtigen Grundstücke und Gebäude Crefelds ein Gesamtwert von rund 270 400 000 M festgestellt. Im Jahre 1910 war diese Summe auf 354 000 000 M, d. h. um mehr als 30 % gestiegen.

Die heutige Grund- und Gebäudesteuer Crefelds erfaßt die tatsächlichen Werte und Wertveränderungen des unbeweglichen Kapitals weit besser, als es die Veranlagung der staatlichen Steuer getan hatte. Sie bedeutet eine wesentliche, der Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen besser entsprechende Verschiebung der Steuerlasten. Die Schätzungsperioden der staatlichen Veranlagung trugen der tatsächlichen Veränderung der Verhältnisse nicht genügend Rechnung. Als im Jahre 1910 die alle 15 Jahre erfolgende Neuveranlagung der staatlichen Gebäudesteuer durchgeführt wurde, stieg das Veranlagungssoll dieser Steuer plötzlich von 414 244,80 M im Jahre 1909 auf 486 870,30 M im Jahre 1910, während die Steigerung in den vorhergehenden Jahren immer unter 10 000 M geblieben war, abgesehen von dem Jahre, in dem Bockum, Oppum und Verberg eingemeindet wurden.

Im Jahre 1910 betrug nach einer Zusammenstellung aus dem zehnjährigen städtischen Verwaltungsbericht für 1901 bis 1910 der kommunale Zuschlag zur staatlichen Grund- und Gebäudesteuer 197 %. Unter den aufgeführten 19 rheinischen Stadtkreisen hatten nur Coblenz mit dem niedrigsten Satze von 125,50 %, ferner Cöln, Bonn, Saarbrücken, Düsseldorf, Mülheim a. Rh. in jenem Jahre niedrigere Prozentzuschläge. In den übrigen 12 Städten stiegen die Sätze bis auf 250 % (in Mülheim a. d. Ruhr).

Geringere Erträge als die Grund- und Gebäudesteuer bringt die sog. Umsatzsteuer, die von der Kommune neben jener des Reiches und des Staates erhoben wird. Welche Wirkung die

Umsatzsteuer ausübt, ob sie wirklich imstande ist, die Boden- und Häuserpreise niedrig zu halten, darüber gehen die Ansichten in der Wohnungsliteratur weit auseinander. Wie sie im besonderen in Crefeld gewirkt hat, würde sich nur auf Grund einer eingehenden Spezialuntersuchung beurteilen lassen, die aber bis heute nicht vorliegt. Es kann daher hier nur dargelegt werden, in welcher Weise die Umsatzsteuer in Crefeld gehandhabt wird.

Sie wird dort nach der Ordnung für die Erhebung einer Gemeindesteuer bei dem Erwerb von Grundstücken im Bezirk der Stadt berechnet. Die Regelung der Umsatzsteuer erfolgte in Crefeld zunächst am 25. Juli 1895 auf Grund der §§ 13, 18, 69, 70 und 82 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893.

Am 29. November 1913 wurde eine neue Steuerordnung erlassen, weil eine Umgestaltung der Rechtsprechung in Sachen der Umsatzsteuer dies nötig machte. Diese neue Ordnung besteuert „jeden abgeleiteten Eigentumserwerb eines im Stadtbezirke belegenen Grundstückes oder Erwerb eines Rechtes, für welche die auf Grundstücke bezüglichen Vorschriften gelten." Die aufgehobene Ordnung vom 25. Juli 1895 dagegen knüpfte die Steuerpflicht an den Abschluß des schuldrechtlichen Veräußerungs*vertrages*; das Veräußerungs*geschäft* selbst wurde früher versteuert, ohne Rücksicht auf den Rechtsvorgang des Eigentumsüberganges [1]).

Die Bestimmung, daß die Umsatzsteuer bei gerichtlichen Zwangsversteigerungen fortfallen solle, wurde 1913 im Prinzip aufgehoben. „Bei Erwerbungen im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Steuer von demjenigen zu entrichten, welchem der Zuschlag erteilt ist. Wenn der Ersteher Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger ist, so wird die Steuer nur von dem Betrage des Meistgebotes erhoben, welcher den Gesamtbetrag seiner Hypotheken- oder Grundschuldforderung und der dieser vorgehenden Forderung übersteigt."

Die Umsatzsteuer beträgt in der Regel 1 % vom Werte des erworbenen Grundstückes oder Rechtes; falls der Verkaufspreis diesen Wert übersteigt, 1 % vom Verkaufspreis.

1) Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom 2. Dezember 1896. II. C. 324.

Zur Zahlung der Steuer sind Erwerber und Verkäufer solidarisch verpflichtet.

Die Veranlagung erfolgt durch den Oberbürgermeister, dem gegenüber für die Steuerpflichtigen eine Anzeige- und Auskunftspflicht besteht. Gegen die Veranlagung besteht das Rechtsmittel des Einspruchs beim Oberbürgermeister innerhalb 4 Wochen nach Zustellung der Veranlagung. Gegen dessen Beschluß kann dann im Verwaltungsstreitverfahren beim Bezirksausschuß geklagt werden. Die Verpflichtung zur vorläufigen Zahlung der Steuer wird weder durch Einspruch noch Klage aufgehoben.

Der Ertrag der Umsatzsteuer ist in Crefeld, wie fast überall, stets bedeutenden Schwankungen unterworfen. Er betrug:

1895	30 479,99	M
1900	138 398,10	„
1902	78 511,32	„
1908	128 786,61	„
1909	98 983,41	„
1912	138 079,50	„
1913	103 487,41	„ [1])

Eine Besteuerung des Wertzuwachses erfolgt in Crefeld erst seit der Einführung der Reichswertzuwachssteuer, die am 1. April 1911 in Kraft trat. Die Steuer wurde in Crefeld, wie an anderen Orten, von den Haus- und Grundbesitzern heftig befeindet. Die Veranlagung des Wertzuwachses bei Eigentumswechsel von Grundstücken und Rechten nach den komplizierten Bestimmungen des Reichsgesetzes brachte der städtischen Verwaltung große Arbeit. Dabei hatte die Steuer für Crefeld besonders in den ersten Jahren keine große finanzielle Bedeutung. Von der gesetzlichen Berechtigung, den städtischen Anteil am Steuerertrag durch Erhebung von Zuschlägen zu erhöhen, sah die Stadt zunächst ab. Die 45 % des Steuerertrages, die der Stadt nach dem Gesetz zufallen, machten aus:

1911	13 552,17	M
1912	26 999,38	„
1913	36 652,78	„ [1])

1) Nach den städtischen Verwaltungsberichten.

Seit dem Reichsgesetz vom 3. Juli 1913 sind nur mehr 50 % der durch das Zuwachssteuergesetz festgelegten Beträge zu entrichten, von denen die Stadt nach wie vor 45 % und Preußen 5 % erhält; das Reich dagegen hat auf seinen Anteil von 50 % verzichtet, was für den Grundstückshandel eine große Steuererleichterung bedeutet. Ob und in welchem Sinne dies für die Ausgestaltung des Crefelder Grundstücksmarktes von Bedeutung sein wird, läßt sich natürlich vorläufig noch nicht erkennen. Erst nach einer längeren Reihe von Jahren wird darüber genügendes Tatsachenmaterial vorliegen, eine unerläßliche Vorbedingung zur Lösung solcher Fragen, und erst dann wird es möglich sein, die Wirkungen der Wertzuwachssteuer für Crefeld zu beurteilen.

5. Förderung des Kleinwohnungsbaues und der gemeinnützigen Bautätigkeit.

„Zu den zahlreichen und umfangreichen sozialen Aufgaben, die das letzte Menschenalter an die Tätigkeit der Stadt und Kommunalverwaltungen gestellt hat, tritt eine neue hinzu: die Beschaffung von zweiten Hypotheken durch unmittelbare Gelddarlehen oder mittelbar durch Übernahme von Garantien bei Geldinstituten“ [1]).

Nur drei rheinische Städte — Neuß, Rheydt, M.-Gladbach — haben früher als Crefeld eigentliche städtische Anstalten für zweite Hypotheken gegründet [2]). In Crefeld wurde eine solche 1907 ins Leben gerufen. In diesem Jahre wirkte die schwierige Lage auf dem Geldmarkt ungünstig auf die Entwicklung des Wohnungswesens ein. Die Kapitalknappheit führte zu einer Steigerung des Zinsfußes. Die Aussicht auf hohen Gewinn veranlaßte die Kapitalisten, ihr Geld fast ausschließlich der Industrie zuzuwenden. Hypotheken zu mäßigem Zinsfuß für den Häuserbau, vor allem für den Kleinwohnungsbau, waren fast nicht zu erhalten. Die Folge war, daß das Bauhandwerk nur geringe Beschäftigung fand, weil der Häuserbau

1) Lindecke, Die Beschaffung der zweiten Hypotheken mit Hilfe der Gemeinden. Düsseldorf 1914. S. 21 f.

2) Derselbe, a. a. O. S. 89.

wenig rege war. In den Jahren 1899—1907 betrug die Zahl der neuerstellten Wohnhäuser [1]):

1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907
49	73	70	91	79	94	103	86	71	99

Ein Mangel an Kleinwohnungen begann sich fühlbar zu machen. Um einen Stillstand in der Erstellung von Kleinwohnungen zu verhüten und um gleichzeitig das Bauhandwerk zu fördern, beschloß die Stadtverordnetenversammlung am 28. Februar 1907, städtische Mittel für den Bau von Wohnhäusern mit kleineren und mittleren Wohnungen zu mäßigem Zinsfuß bereitzustellen. Auf diese Weise wollte man den eingetretenen Wohnungsmangel allmählich beseitigen. Die Voraussetzung für die Gewährung derartiger städtischer Darlehen sollte sein, daß die Baukosten, einschließlich des Wertes von Grund und Boden, in der Regel 40 000 M nicht überstiegen. Bei Häusern dieser Preislage mit Kleinwohnungen gewährte die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen eine erste und zweite Hypothek aus städtischen Mitteln, und zwar wurde die erste Hypothek in der Höhe von 50 % des Gesamtwertes durch die städtische Sparkasse zu dem üblichen Zinsfuß von 4 ½ % gegeben, soweit sich dafür nicht ein anderer Geldgeber fand. Die zweite Hypothek in der Höhe bis zu 75 % des Gesamtwertes wurde zu gleichem Zinsfuß aus einem städtischen Fonds entnommen, der zu diesem Zwecke gebildet worden war. Diese zweite Hypothek ist eine Amortisationshypothek. Vom zweiten Jahre ab ist sie jährlich mit mindestens 2 % + ersparten Zinsen zu tilgen.

5 Jahre lang sind die Hypotheken unkündbar. Nach Ablauf dieser Zeit können Schuldner und Gläubiger unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten sie jederzeit kündigen. Bei Zahlungsverzug ist eine Zinserhöhung um ½ % vorgesehen. Durch Stadtratsbeschluß vom 16. September 1913 ist der Prozentsatz für die zweite Hypothek auf 5, resp. 5 ½ % erhöht worden.

Im Jahre 1913 wurde dem bestehenden Baugelderdarlehensfonds, der seitdem als Baugelderdarlehensfonds A bezeichnet wird, ein B-Fonds zur Seite gestellt, der ausschließlich der Beleihung von Arbeitereigenhäusern dienen sollte.

1) Nach den städtischen Verwaltungsberichten.

Eine auf Stadtverordnetenbeschluß zur Prüfung der einschlägigen Fragen gebildete Kommission hatte sich dahin ausgesprochen, daß auch in Crefeld ein Bedürfnis vorhanden sei, für den Bau von Arbeitereigenhäusern städtischen Kredit zu schaffen. Dieser müsse aber noch billiger sein als der des bereits bestehenden Baugelderdarlehensfonds, und es müßten zum mindesten 80 % des Gesamtwertes beliehen werden. Sollte die Stadt zu dieser Art der Kreditgewährung imstande sein, ohne selbst Zinsverlust zu erleiden, so benötigte sie billiges Kapital. Dies erhielt sie von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz, und zwar gegen eine Verzinsung von 3 ½ % und eine Tilgung von 1 ½ %. Natürlich stellt die Landesversicherungsanstalt bezüglich der Verwendung dieser Gelder Bedingungen. Bei der Beleihung sollen nur solche Personen berücksichtigt werden, die bei ihr schon längere Zeit gegen Invalidität versichert sind. Außerdem müssen sie das neuerbaute Haus selbst bewohnen. Sie dürfen höchstens einen Mieter aufnehmen, der gleichfalls versicherungspflichtig sein muß. Die Häuser sollen einschließlich der Kosten für Grund und Boden nur einen Gesamtwert von 12 000—14 000 M haben. Ferner verlangt die Versicherung, daß der Baulustige sich der Stadt gegenüber zur Einhaltung bestimmter Bedingungen verpflichtet, auf die weiter unten zurückzukommen sein wird.

Bei der Beleihung geht die Stadt von folgenden Gesichtspunkten aus. Als Höchstgrenze werden 80 % des Grundstücks- und Bauwertes festgesetzt. Das höhere Risiko, das sie bei dieser hohen Beleihungsgrenze eingeht, wird durch Bildung eines besonderen Fonds verringert, dem alljährlich ¼ % eines jeden Darlehens zuzuführen ist, und zwar geschieht diese Zuführung in der Weise, daß die Stadt von dem Schuldner 3 ¾ % für das Darlehen fordert, das sie selbst zu 3 ½ % erhalten hat. Die Darlehen auf Arbeitereigenhäuser sollen mindestens mit 1 ½ % jährlich getilgt werden. Der Amortisationssatz ist niedriger angesetzt als jener für die Darlehen aus dem A-Fonds, weil die Schuldner des B-Fonds als Arbeiter natürlich weniger zahlkräftig sind. Die erste Tilgungsrate wird aus Erwägungen ähnlicher Art erst mit dem zweiten Jahre nach Empfang der letzten Baugeldrate, und zwar zugleich mit der halbjährlichen Septemberzinszahlung fällig.

An Stelle der Amortisation kann eine Tilgung der zweiten Hypothek mittels Lebensversicherung auf Wunsch des Schuldners erfolgen, eine Tilgungsart, mit der die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz bereits gute Erfolge erzielte. Die Tilgung mittels Lebensversicherung ist vor allem für junge Schuldner, die nur geringe Prämien (die die regelmäßigen Abzahlungssummen nur wenig überschreiten) zu zahlen brauchen, zu empfehlen. Für ältere kommt sie kaum in Betracht. Die obere Altersgrenze ist etwa das 35. Lebensjahr. Im Falle der Anwendung dieser Tilgungsart schließt der Schuldner eine Lebensversicherung in entsprechender Höhe mit einer der bei der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz zugelassenen Gesellschaften ab und verpfändet die Police unmittelbar der Landesversicherungsanstalt. Von den Zinsen des geliehenen Kapitals abgesehen, braucht er dann nur die Lebensversicherungsprämie zu zahlen. Wird diese pünktlich entrichtet, so ist die Stadt auch ihrerseits von der regelmäßigen Tilgung des in Frage stehenden Kapitals entbunden. Mit dem Tode des zur Abzahlung Verpflichteten oder mit dem Zeitpunkte der sonstigen normalerweise erfolgenden letzten Abzahlungsrate (also nach 34 Jahren) wird die Versicherungssumme fällig und der Versicherungsanstalt Rheinprovinz ausgezahlt.

Die Anleihe der Stadt bei der Versicherungsanstalt Rheinprovinz fand erst Ende Oktober 1913 die Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde. Nach dem letzten Verwaltungsbericht wurde der B-Fonds bisher viermal für Zweifamilienhäuser in Anspruch genommen, für einen Gesamtbetrag von 36 400 M.

Seit Einführung der Baugelderdarlehen bis zum 1. April 1914 sind aus dem A-Fonds insgesamt 2 651 450 M bewilligt und 2 450 635 M wirklich ausgezahlt worden. Die Darlehen verteilen sich auf 163 Fälle.

Die Ergebnisse der Wohnungszählung von 1914 führten zu einer Änderung in der Handhabung der Beleihungsgrundsätze für Darlehen aus dem A-Fonds. Die Wohnungsstatistik von 1914 hatte gezeigt, daß die Zahl der leerstehenden Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 2,1 % der überhaupt vorhandenen Wohnungen dieser Art gegenüber dem allgemeinen Durchschnitt von 2,36 % leerstehenden Wohnungen zurück-

bleibt. Daraus ersah man, daß an solchen Wohnungen relativ Mangel herrschte, und daß es im öffentlichen Interesse zweckmäßig sei, auf ihre Erstellung hinzuwirken, weil die Nachfrage nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen lebhaft zu sein pflegt und nicht selten plötzlich stark ansteigt. Diese Erwägungen führten zu einem Stadtverordnetenbeschluß vom 28. Mai 1914, wodurch folgendes festgesetzt wurde: „Bis auf weiteres wird die Begebung von zweiten Hypotheken aus dem Baugelderdarlehensfonds A wie folgt beschränkt:

a) auf Neubauten von Wohnhäusern mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen, deren Wert einschließlich Grund und Boden nicht mehr als 40 000 M beträgt. Häuser mit selbstständigen Flügelwohnungen werden nur dann berücksichtigt, wenn die Licht- und Luftverhältnisse besonders günstig sind.

b) auf Neubauten von Häusern, die nur von einer Familie oder von zwei Familien, von denen eine die des Eigentümers sein muß, bewohnt werden, und deren Wert einschließlich Grund und Boden höchstens 20 000 M beträgt (Kleinhäuser).

Ausnahmen von a und b sollen nur bei Bauten auf solchen Grundstücken gemacht werden, deren Bebauung im besonderen privatwirtschaftlichen oder öffentlichen Interesse der Stadt liegt. Jedoch soll auch hier die Wertgrenze von 40 000 M in der Regel beibehalten werden."

Der Stadtverordnetenbeschluß zeigt, daß die Stadt nicht nur Einfluß auf die Erstellung von Wohnungen überhaupt zu erreichen sucht durch Gewährung billiger zweiter Hypotheken, sondern daß sie auch darauf bedacht ist, daß die Wohnungen, die mit städtischer Hilfe gebaut werden, auch die Wohnungen seien, die für die Stadt im Interesse einer gedeihlichen Fortentwicklung ihrer Wohnverhältnisse gerade nötig sind.

Einfluß sichert sie sich auch auf die Bauart, die Einrichtung und Ausgestaltung der Wohnungen und die Benutzung derselben durch die Bedingungen, die sie an die Verleihung ihrer Gelder knüpft. Sowohl bei den Häusern des A-Fonds wie des B-Fonds wird der Bauplan von der Stadt geprüft, bevor er genehmigt wird. Die Bauausführung selbst unterliegt in jeder Hinsicht der Aufsicht des städtischen Hochbauamtes.

Seit November 1913 muß sich der Bauende verpflichten, das nach dem Gesetz vom 1. Juni 1904 [1]) vorgeschriebene Baubuch zu führen und auf Verlangen bei der Stadt vorzulegen. Schon seit Juli desselben Jahres wird verlangt, daß die mit der Bauausführung beschäftigten Bauhandwerker und Firmen ausschließlich in Crefeld ihren Sitz haben müssen. Die Stadt kann ferner fordern, daß ihr die bezahlten Rechnungen der Handwerker etc. vorgelegt werden, bevor sie die Darlehen auszahlt; evtl. zahlt sie direkt an diese.

Vorbedingung zur Verleihung von Darlehen aus dem A-Fonds ist stets, daß in den Häusern nicht mehr als eine vorher genau festzulegende Zahl von selbständigen Wohnungen eingerichtet und vermietet werde. Die Zahl der Klosette muß der Wohnungsanzahl mindestens entsprechen. Auf diese Weise wird erreicht, daß in den mit städtischer Hilfe erbauten Wohnungen, den Bestimmungen der Baupolizeiverordnung entsprechend, jede Familie ihr eigenes Klosett erhält. Es wurde bereits erwähnt, daß die Entleiher des B-Fonds, auf Verlangen der Landesversicherungsanstalt hin, der Stadt gegenüber eine Reihe von Bedingungen eingehen müssen. So verbietet z. B. die Stadt, Kostgänger zu halten, (nur als Ausnahme wird dies vorübergehend gestattet) einen Ausschank alkoholischer Getränke einzurichten etc. Die Höhe des Mietzinses für etwaige Untermieter unterliegt der städtischen Genehmigung. Der Weiterverkauf des neuerbauten Hauses darf nur an Invalidenversicherte erfolgen, und zwar nur nach bestimmten Berechnungsgrundsätzen. Werden die von der Stadt gestellten und mit ihr vereinbarten Bedingungen nicht erfüllt, so ist für die Darlehen beider Fonds eine fristlose Kündigung vorgesehen.

In dem Streben, auf die Ausgestaltung der mit ihrer Beihilfe erbauten Häuser ihren Einfluß geltend zu machen, stieß die Stadt Crefeld nicht selten auf hartnäckigen Widerstand bei den Bauunternehmern. Diese konnten sich nur schwer an Neuerungen gewöhnen und zu ihrer Einführung entschließen. Fast alle von dem städtischen Bauamt empfohlenen Neuerungen wurden zunächst von ihnen bekämpft, mochte es sich dabei um die Einführung von Einrichtungen handeln, die für die

1) Gesetz über die Sicherung der Bauforderungem vom 1. Juni 1904.

Ausgestaltung der einzelnen Wohnungen wesentliche Vorteile bedeuteten, oder um Änderungen der Pläne, die bezweckten, das Straßenbild zu verbessern, die Häuser gefälliger und hübscher zu machen.

Es ist freilich keine leichte Aufgabe, den Straßenzügen Crefelds, an denen fast nur schmale und verhältnismäßig niedrige Häuser gebaut werden, ein ansprechendes Aussehen zu geben. Für das Stadtbild Crefelds, dessen Straßen zum nicht geringen Teil langweilig auf den Beschauer wirken, ist es von großem Wert, daß die Stadt sich ihrerseits mit aller Energie darum zu bemühen beginnt, dieser Eintönigkeit entgegenzuwirken.

Den energischen Bestrebungen der städtischen Verwaltung ist es sicher in erster Linie zu danken, daß in dem letzten Jahrzehnt in einer ganzen Reihe von neuerbauten Häusern abgeschlossene Kleinwohnungen auch für Arbeiter geschaffen worden sind. Die Bemühungen der Stadt, den Grundriß und die Raumeinteilung der Kleinwohnungshäuser zu fördern, fangen an, wertvolle Früchte zu zeitigen.

Durchweg kann die Stadt über die Erfolge, die durch Gewährung ihrer Darlehen zu verzeichnen sind, günstig berichten. Verluste sind bis heute, trotzdem die Einrichtung nunmehr rund 10 Jahre besteht, für die Stadt nicht erwachsen. Auch die Bauhandwerker, die an den durch die Stadt beliehenen Neubauten Beschäftigung fanden, haben nach dem Verwaltungsbericht keine Einbußen ihrer Forderungen erlitten. Nur in ganz vereinzelten Fällen mußte die Stadt, um drohende Verluste derselben zu vermeiden, von dem Rechte Gebrauch machen, die Darlehen direkt an die Bauhandwerker zur Begleichung ihrer Forderungen abzuführen.

Wie die Stadt die private Bautätigkeit seit einer Reihe von Jahren unterstützt, so fördert sie auch bereits seit längerer Zeit die gemeinnützige Bautätigkeit. Allerdings beschränkt sich diese Förderung nur auf sehr wenige Punkte und ist daher im Verhältnis zu der anderer Großstädte wohl gering zu nennen. Da im folgenden Kapitel die gemeinnützige Bautätigkeit eingehend besprochen werden soll, genüge hier ein kurzer Hinweis auf die städtische Wirksamkeit auf diesem Gebiete. Die Stadt fördert die Arbeiterwohnungsgenossenschaft, die Linner

Aktienbaugesellschaft, den Crefelder Wohnungsverein und die Wohnungsfürsorge. Bisher erstreckt sich die städtische Unterstützung auf die Vermittlung von Darlehen durch Übernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft und auf den Ankauf von Geschäftsanteilen. Sonstige in vielen anderen Städten übliche Vergünstigungen, wie Erlaß oder Ermäßigung von Straßenbaukosten, Hergabe von billigem Baugelände, Erlaß der Umsatzsteuer etc., hat Crefeld dem gemeinnützigen Wohnungsbau bis heute durchweg nicht zuteil werden lassen. Die eminent wichtigen sozialen Aufgaben, an deren Lösung die gemeinnützige Bautätigkeit mitarbeitet, machen eine umfassendere Förderung durch die Stadt gewiß wünschenswert.

IV. Kapitel.

Der Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber und die gemeinnützige Bautätigkeit in Crefeld.

1. Die Erstellung von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber.

Das Emporblühen der Fabrikindustrie brachte in den meisten Fällen einen starken Arbeiterzuwachs in die Industriegegenden, dessen Unterbringung vielfach große Schwierigkeiten bot. Die private Bautätigkeit zeigte sich der Aufgabe, für eine genügende Zahl von Kleinwohnungen zu sorgen, nicht immer gewachsen. Daher sahen sich die Arbeitgeber, denen es aus egoistischen oder altruistischen Interessen nicht gleichgültig war, wie ihre Arbeiter wohnten, vielfach gezwungen, selbst für deren Unterkunft zu sorgen. Sie gingen in manchen Städten dazu über, Arbeiterkolonien anzulegen. Als ein besonders großartiges Beispiel dieser fürsorgenden Tätigkeit der Arbeitgeber sei nur an das erinnert, was die Kruppschen Werke auf diesem Gebiete geleistet haben.

In Crefeld bot sich der Samt- und Seidenindustrie beim Übergang von der Handweberei zum Fabrikbetrieb eine genügende Zahl von Arbeitern aus den Reihen der einheimischen Handweber an[1]). Mit der Schwierigkeit, für die Unter-

1) Vergl. Brauns, a. a. O. S. 89.

bringung der Fabrikarbeiter in geeigneten Kleinwohnungen zu sorgen, brauchte man daher nicht zu kämpfen. Diese Entwicklung der Verhältnisse erklärt die Erscheinung, daß die Fabrikanten der Crefelder Textilindustrie keine Miet- oder Erwerbshäuser für ihre Arbeiter geschaffen haben.

Auch von den übrigen Arbeitgebern sind nur sehr wenige dazu übergegangen, Kleinwohnungen für Angestellte und Arbeiter zu bauen.

Das erste industrielle Unternehmen, das sich in Altcrefeld in solcher Weise betätigte, war die 1896 gegründete Baumwollspinnerei A. G. Gegenüber der alteingesessenen Crefelder Seiden- und Samtindustrie befand sie sich insofern in einer besonderen Lage, als sie, vor allem in den ersten Jahren, fremde Arbeiter beschäftigte. Für diese aber bot sich schwer Unterkunft, weil in Crefeld seit 1897 ein starker Wohnungsmangel herrschte. Auch wenn das Wohnungsangebot größer gewesen wäre, hätte die Unterbringung der ausländischen, sehr wenig seßhaften Arbeiter wahrscheinlich Schwierigkeiten gemacht.

Die Baumwollspinnerei A. G. ging deshalb dazu über, eine Anzahl von Arbeiterhäusern zu bauen. Im Jahre 1900 wurden in der Ulmenstraße 8 Doppelhäuser mit je 4 Wohnungen fertiggestellt. Diese kleinen, alle nach gleichem Stil und Grundriß gebauten Doppelhäuser haben vier Fenster Front. Sie bestehen aus dem Erdgeschoß, einer Etage und einem Dachgeschoß. In jedem Einzelhaus wohnen zwei Familien, von denen jede eine Dreizimmerwohnung hat. Vereinzelt ist auf dem Speicher noch ein dritter Mieter untergebracht; gewöhnlich jedoch verteilen sich die Dachzimmer auf die Wohnungen im Erdgeschoß und in der ersten Etage. Die beiden zur Straße gelegenen Zimmer jeder Wohnung haben je ein Fenster. Sie sind sehr klein und wenig hoch. Größer ist die nach hinten gelegene Wohnküche. Zu jeder Wohnung gehört ein Stück Gartenland. Die Mietpreise sind sehr niedrig. Durchschnittlich zahlen die Arbeiter für ihre Wohnung 16 M monatlich, also 192 M im Jahr. Neuerdings hat die Baumwollspinnerei A. G. noch drei weitere Häuser an der Mengshoferstraße als Miethäuser für ihre Arbeiter angekauft.

Seit dem Jahre 1905 hat die Färberei C. A. Koettgen sich für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ihrer Ange-

stellten und Meister betätigt, indem sie einigen von ihnen zum Erwerb eines Eigenhauses verhalf. Von den bisher erbauten 6 Erwerbshäusern, die überwiegend Zweifamilienhäuser sind, und zu deren Wohnungen außer einem größeren Stück Gartenland reichliche Nebenräume gehören, sind aber nur zwei auf Großcrefelder Gebiet erbaut. Die übrigen sind im Landkreis Crefeld, und zwar in Fischeln gelegen.

Sämtlich außerhalb der Stadt Crefeld, und zwar ebenfalls in Fischeln liegen die 40 Zweifamilienhäuser, die das Crefelder Stahlwerk seit 1907 als Miethäuser für Arbeiter und Angestellte errichtete. Eine Darstellung dieser größeren Kleinwohnungskolonie im Stahldorf Fischeln fällt daher nicht in den Rahmen dieser Arbeit.

In ausgedehnterem Umfange als die privaten Unternehmer hat sich der Staat in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber auf dem Gebiet des Wohnungsbaues betätigt. Die in Oppum gelegene Hauptwerkstätte der Königlichen Eisenbahnen beschäftigt eine große Zahl von Arbeitern. Im Jahre 1909 betrug die Belegschaft 1 145 Mann. Ein größerer Teil derselben ist in Häusern untergebracht, die von der Maschinenwerkstätte für sie errichtet sind.

Die Hauptwerkstätte der Königlichen Eisenbahnen ist zur Gründung einer Arbeiterkolonie geschritten, weil sie begreiflicherweise ein großes Interesse daran hat, daß eine höhere Zahl ihrer Arbeiter in nächster Nähe des Betriebs wohnt. Bietet sich ihr doch dadurch die Möglichkeit, bei etwaigen Eisenbahnunfällen leicht und schnell eine größere Zahl tüchtiger Kräfte für Hilfs- und Aufräumungsarbeiten zusammenzubringen.

Mit der Anlage der Kolonie wurde 1896/97 begonnen. Erweiterungen wurden 1899/1900 und 1909/10 und 1912 vorgenommen. Heute besteht sie aus 25 Wohnhäusern, einer Kantine und einem Portierhaus mit insgesamt 157 Wohnungen. Die Häuser sind nach verschiedenen Plänen gebaut; sie enthalten 2, 3, 4 oder 6 Wohnungen. Außer dem Erdgeschoß haben sie noch ein oder zwei Stockwerke.

Die einzelnen Wohnungen bestehen aus Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Veranda, Abort, Bodenkammer, Kellerraum, Stall und Futterboden; manche haben eine zweite Boden-

kammer. Zu jeder Wohnung gehört ein kleiner Hausgarten von 200—300 qm. Die Mietpreise sind außerordentlich niedrig; sie betragen 140—170 M jährlich, d. i. 11,67—14,17 M pro Monat. Ein Nachteil der preiswerten, gut ausgestatteten Wohnungen ist es, daß sie nicht gegeneinander abschließbar sind.

Vorwiegend wohnen Arbeiter in der Kolonie; einige Wohnungen sind auch für Werkmeister und Unterbeamte eingerichtet. Für die Kinder der Mieter hat die Maschinenwerkstätte eine Kleinkinderschule geschaffen, die von einer Kleinkinderlehrerin geleitet wird.

Die Wohnungen werden nur an Arbeiter und Angestellte der Königlichen Hauptwerkstätte abgegeben. Gibt der Mieter seine Tätigkeit bei ihr auf, so geht ihm auch die Wohnung verloren. Die Arbeiter unterstehen einer vierwöchentlichen dienstlichen Kündigung. Jedoch macht die Maschinenwerkstätte Oppum von ihrem Kündigungsrecht nur in Ausnahmefällen bei groben Vergehungen Gebrauch. Für gewöhnlich ergeben sich daher für den Arbeiter keine Härten aus der engen Verbindung zwischen Arbeitsstelle und Wohnung.

Als zu Ende des 19. Jahrhunderts in Crefeld ein starker Wohnungsmangel einsetzte, erwog die Stadt die Frage, ob sie nicht selbst für ihre Arbeiter systematisch Wohnungen errichten solle. Es traten damals große Mißstände hervor; eine Anzahl von Familien soll in Ställen und Scheunen untergebracht worden sein. Daher war es dringend nötig, daß eine größere Zahl von Kleinwohnungen errichtet wurde. Die Stadt hat sich damals nicht dazu entschlossen, Wohnungen für ihre Arbeiter zu erbauen, obwohl die Frage in den Sitzungen der sozialen Kommission mehrfach eingehend erörtert wurde. Dagegen wurde in jenen Jahren angefangen, die Bestrebungen der gemeinnützigen Bautätigkeit städtischerseits zu unterstützen.

2. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

a) Die Arbeiterwohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H.

Noch bevor die privaten Arbeitgeber angefangen hatten, dem Wohnungsmangel durch Errichtung von Arbeiterhäusern zu steuern, waren die Wohnungsbedürftigen selbst im Jahre

1899 zur Gründung einer Arbeiterwohnungsgenossenschaft, e. G. m. b. H. geschritten, beruhend auf dem Gesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889. (R.G.Bl. S. 55)

In Anbetracht der ungünstigen Wohnungsverhältnisse fand der Gedanke des Zusammenschlusses zur Selbsthilfe in den Crefelder Arbeiterkreisen lebhaften Anklang. Zu Ende des Gründungsjahres 1899 zählte die Genossenschaft bereits 655 Mitglieder. Die Zahl stieg in den ersten Jahren noch bedeutend. Die Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, die 1902 erschien, gibt die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft mit 1005 [1]) an. Darunter waren nicht weniger als 955 Arbeiter oder diesen sozial gleichstehende Personen. Als Geschäftsguthaben waren von diesen 1005 Mitgliedern nach derselben Quelle [1]) 216 600 M gezeichnet und 85 000 M bereits eingezahlt worden.

Nach § 2 der Satzungen ist der Zweck der Genossenschaft „ausschließlich darauf gerichtet, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen“ [2]).

Die Organisation entspricht den Bestimmungen des vorerwähnten Reichsgesetzes. Die Mitgliedschaft bei der Arbeiterwohnungsgenossenschaft können alle Einzelpersonen und Personenvereine erwerben, die in Crefeld oder den angrenzenden Gemeinden Wohnsitz, Beschäftigung oder Niederlassung haben. Aus den einzelnen Bestimmungen über den Erwerb und den Verlust der Mitgliedschaft möge hervorgehoben werden, daß die Kündigung eines Geschäftsanteils mindestens 9 Monate vorher [3]) schriftlich angezeigt werden muß. Seit dem Beschluß der Generalversammlung vom 17. I. 1912 ist die Bestimmung gefallen, daß Frauen die Mitgliedschaft nur erwerben können, wenn sie Witwen früherer Genossenschaftsmitglieder sind.

Die Mitglieder besitzen ein dreifaches Recht. Sie nehmen an den Beschlüssen und Wahlen der Generalversammlung teil;

1) a. a. O. I. Teil. S. 72.

2) Vergl. § 5 g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895. (G. S. S. 413)

3) Anfänglich war eine Kündigungsfrist von nur 3 Monaten vorgesehen, die sich bald als zu kurz erwies.

sie können sich unter Einhaltung der festgesetzten Bedingungen um eine Wohnung bemühen, und endlich haben sie Anteil am Geschäftsgewinn, der jedoch höchstens 4 % ihrer Guthaben ausmacht. Den dreifachen Rechten steht eine vierfache Pflicht gegenüber: die Zahlung eines Eintrittsgeldes, die Übernahme mindestens eines Geschäftsanteiles zu 200 M, die Anerkennung einer Haftsumme von 200 M für jeden Geschäftsanteil und endlich die Pflicht, in Gemäßheit und zur Förderung der Genossenschaft zu wirken. Der Geschäftsanteil kann evtl. durch wöchentliche Beiträge von mindestens 0,30 M eingezahlt werden. Die tatsächlich gezahlten Wochenbeiträge sind nicht niedriger als 0,50 M. Ein Mitglied darf höchstens 50 Anteile erwerben.

Die Organe der Genossenschaft sind: Generalversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Wo nicht durch Gesetz oder Genossenschaftsstatut ein Handeln von Vorstand und Aufsichtsrat vorgesehen ist, ist die Generalversammlung die entscheidende Instanz.

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens 12 Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Ein Drittel derselben scheidet jährlich aus und ist durch Neuwahl zu ergänzen. Aus seiner Mitte wählt der Aufsichtsrat alljährlich einen Vorsitzenden und einen Schriftführer mit je einem Stellvertreter. Die Arbeit des Aufsichtsrates ist ehrenamtlich; es findet nur eine Vergütung etwaiger Auslagen statt. Zur Beschlußfassung ist die Anwesenheit von mindestens 7 Mitgliedern erforderlich.

Der Vorstand besteht aus wenigstens 3 Genossen, die der Aufsichtsrat auf sechsmonatliche Kündigung mit besonderer Geschäftsanweisung anstellt. Letztere sowie die Anstellungsverträge sind von der Generalversammlung zu genehmigen. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich.

Öffentliche Bekanntmachungen der Genossenschaft erfolgen durch die Crefelder Zeitung und die Niederrheinische Volkszeitung.

In den durch Gesetz geforderten Reservefonds fließen die Eintrittsgelder und 10 % des jährlichen Reingewinns. Daneben ist ein Hülfsreservefonds gebildet für unvorhergesehene Fälle

und zur Ausgleichung der Dividende; er wird aus Gewinnüberschüssen gespeist. Der Rest des Reingewinns wird als Dividende unter die Genossen verteilt; doch darf diese höchstens 4 % der Geschäftsanteile betragen [1]).

Die gesetzlich vorgeschriebene zweijährige Revision wird durch den Verband rheinischer Baugenossenschaften ausgeführt, dem die Crefelder Arbeiterwohnungsgenossenschaft beigetreten ist [2]).

Bei einer Auflösung der Genossenschaft erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihre Geschäftsguthaben ausgezahlt; ein etwaiger Rest des Genossenschaftsvermögens wird für gemeinnützige, möglichst ähnliche Zwecke bestimmt [1]).

Die Crefelder Arbeiterwohnungsgenossenschaft hat seit ihrem Bestehen ausschließlich Mietwohnungen gebaut. Bei deren Vergebung wird nach genau festgelegten Grundsätzen verfahren. Diese bestimmen, daß über die jeweils freien Wohnungen der Genossenschaft eine genaue Liste zu führen ist. Als Bewerber dafür kann sich jeder Genosse, der 100 M seines Geschäftsanteils (früher forderte man nur eine Einzahlung von rund 70 M) eingezahlt hat und seit 6 Monaten wenigstens Genosse ist, in eine Bewerberliste eintragen. Die freien Wohnungen werden unter die dafür in Betracht kommenden Bewerber verlost. Bemüht sich ein Genosse zum zweiten Male um eine Wohnung, so erhält er zwei, später drei, vier und im Höchstfall 5 Lose. Solange ein Mieter Genosse bleibt und seine Genossenschaftspflichten erfüllt, kann ihm die Wohnung ohne seine Einwilligung nicht genommen werden. Im Prinzip sollen die Genossenschaftswohnungen reine Familienwohnungen sein; deshalb wird bei Untervermietungen die Einholung der Erlaubnis des Vorstandes verlangt.

Nach dem Mietvertrage, den die Genossenschaft mit ihren Mietern abschließt, besteht eine gegenseitige halbjährliche Kündigungsfrist. Die Umzugstermine sind die für Crefeld üblichen: der 15. Mai und Martini. Der Mieter übernimmt die Pflicht, die Wohnung in gutem Zustand zu erhalten und Schäden selbst abzustellen, die nicht auf natürlicher bloßer Abnutzung beruhen.

---

1) Vergl. § 5 g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895 (G. S. S. 413).
2) Bisher erfolgte die Revision jährlich.

Eine Übertragung der Wohnung ist ausgeschlossen. Kostgänger dürfen nur mit Genehmigung des Vorstandes bis auf Widerruf gehalten werden.

Die Hausordnung gilt als Teil des Mietvertrages. Sie bestimmt, daß die Aufsicht in den Genossenschaftshäusern durch einen ehrenamtlichen Hausverwalter ausgeübt werde. Dem Vorstande steht das Recht zu, die Wohnungen durch seine Mitglieder oder dazu Bevollmächtigte besichtigen zu lassen.

Die Arbeiterwohnungsgenossenschaft, deren Organisation kurz skizziert wurde, kaufte gleich im Jahre ihrer Gründung zwei Grundstücke: je eins an der Geldernschen und an der Leysner-Straße. Sie schritt alsbald zum Häuserbau, und zwar zunächst an der Geldernschen Straße. Schon im Jahre 1900 waren die ersten vier großen Häuser mit 56 Wohnungen dort vollendet. 1901 wurde mit dem Bau einer größeren Zahl von Häusern an der Leysnerstraße begonnen. Seitdem hat die Genossenschaft ihren Häuserbestand nur noch im Jahre 1908 um zwei vermehrt. Im Jahre 1914 betrug die Zahl der Miethäuser 25 mit insgesamt 137 Wohnungen. Eine Bebauung des Restgrundstückes an der Leysnerstraße war vor dem Kriege geplant. Die ersten Vorbereitungen waren auch bereits getroffen worden. Die Verwirklichung der jüngsten Baupläne wurde aber wegen des Kriegsausbruches zurückgestellt; jetzt wird der Bau von Einfamilienhäusern erwogen.

Um das sehr tiefe Grundstück an der Geldernschen Straße genügend auszunutzen, errichtete die Arbeiterwohnungsgenossenschaft zu jedem Vorderhaus große dreigeschossige Flügelbauten und ein freistehendes zweigeschossiges Hofgebäude, das gewöhnlich Gartenhaus genannt wird. Es besteht also jedes der vier Häuser aus drei selbständigen Teilen, von denen jeder einen besonderen Eingang hat. Die 14 Wohnungen eines Hauses verteilen sich so, daß im Vorderhaus und im Flügel je 6, im Gartenhaus je 2 Wohnungen gelegen sind. Die Innenhöfe der Häuser sind gartenmäßig angelegt.

Es mutet eigenartig an, daß in einer Stadt wie Crefeld, die Häusergruppen mit Innenhöfen nicht kennt, gerade eine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, von der man vorbildliche Leistungen zu erwarten pflegt, derartige Gebäude errichtet hat. Man sollte annehmen, daß sich in einer typischen

Stadt des Kleinwohnhauses leicht eine Bauweise hätte finden lassen, die die Fehler der einheimischen Bauart vermied, aber ihre guten Seiten verwertete und weiter ausbaute. Einer der größten Vorzüge der Crefelder Häuser, um dessen Erhaltung man im sozialen Interesse besonders besorgt sein sollte, liegt aber zweifellos darin, daß die Zahl ihrer Wohnungen sehr klein ist. Vergleicht man die Wohnziffer der vier Genossenschaftshäuser an der Geldernschen Straße mit der in den Crefelder Häusern sonst üblichen, so zeigt sich, daß sie diese bei weitem überragt. In der ganzen Stadt gibt es nur 11 Häuser mit mehr als 13 Wohnungen; davon entfallen 4 = 36,4 % auf die Genossenschaftshäuser.

Die später errichteten Häuser an der Leysnerstraße sind von verschiedener Größe; zwei davon sind Zweifamilienhäuser, fünf Dreifamilienhäuser; die übrigen zählen mehr als drei Wohnungen. Sie haben teils eine, teils zwei Etagen. In beiden Straßen sind die Häuser als Reihenhäuser gebaut.

Die einzelnen Wohnungen bieten ein recht erfreuliches Bild. Was sie von der damals in Crefeld allgemein üblichen Art der Arbeiterwohnungen besonders vorteilhaft unterscheidet, ist, daß jede einzelne für sich völlig abgeschlossen ist und einen eigenen Hausflur hat. Eine gemeinnützige Baugenossenschaft hat hier wie so oft wertvolle Pionierarbeit geleistet, indem sie den ersten Anstoß zu einer wichtigen Verbesserung der Wohnungsausgestaltung gab [1]). Die private Bautätigkeit ist erst einige Jahre später in Crefeld zur Erstellung abgeschlossener Kleinwohnungen übergegangen.

Zu jeder der heute vorhandenen 137 Wohnungen gehört ein Speicherzimmer. Wenn man dieses nicht in Anrechnung bringt und die Küche als Wohnraum mitzählt, so haben von allen Wohnungen 92 drei Räume, 13 vier und 32 zwei Räume. Die Zahl der zweiräumigen Wohnungen ist seit 1902 nicht mehr vermehrt worden. Dagegen ist durch die Neubauten im Jahre 1908 die Zahl der dreiräumigen um 6, die der vierräumigen um 3 angewachsen. Zu jeder Wohnung gehören eine lüftbare

1) Vergl. dazu Albrecht, Bau von kleinen Wohnungen etc., Band 96 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. S. 35, ferner Brandts, Beschaffung der Geldmittel etc. ib. S. 104 f.

Speisekammer, ein Kellerraum und ein eigener Abort. Alle Häuser besitzen Gasleitung.

Die Mietpreise betrugen 1914 je nach Größe und Lage der Wohnungen 208,20 M bis 348,60 M pro Jahr. Monatlich war für eine Wohnung im Vorderhaus von 2 Zimmern 20 M, von 3 Zimmern 24,65 M und von 4 Zimmern 29,05 M zu zahlen; im Flügel und Gartenhaus kostete die Zweizimmerwohnung 17,35 M, die Dreizimmerwohnung 21 M. Die Mieten sind im Verhältnis zu den Crefelder Durchschnittspreisen für Kleinwohnungen nicht besonders niedrig. Zieht man aber nur die Preise der wirklich gleichwertigen Wohnungen in Privatmiethäusern zum Vergleiche heran, so ergibt sich, daß sie weit preiswerter sind als diese.

Neben der guten Ausstattung tragen diese mäßigen Mietpreise dazu bei, daß die Genossenschaftswohnungen bei den Arbeitern sehr gesucht sind. Das ersieht man z. B. besonders deutlich aus einer Zusammenstellung der Genossenschaft aus dem Jahre 1911, aus der hervorgeht, daß 72 Mieter schon seit Erbauung der Häuser, die 1902 in der Hauptsache vollendet war, in den Genossenschaftshäusern wohnten; davon hatten 51 noch die alte Wohnung inne.

Die Wohnungen der Genossenschaft sind im allgemeinen nicht dicht belegt. Wenn man die Speicherzimmer als Wohnräume mitrechnet, so verteilten sich nach einer Statistik aus dem Jahre 1911 die 798 Bewohner auf 536 Zimmer. Es kam somit auf jeden Bewohner 0,67, also mehr als ein halbes Zimmer. In den kleinsten Wohnungen sank diese Zahl nur auf 0,60, in den größten stieg sie auf 0,78. Im Durchschnitt waren in jeder der 137 Wohnungen 5,83 Bewohner.

Wohnungswechsel findet in den Genossenschaftshäusern vielfach deshalb statt, weil die leitenden Persönlichkeiten darauf Bedacht nehmen, daß die Wohnungen nicht zu stark belegt werden. Ist eine gewisse Wohndichtigkeit überschritten, so sucht man den Mieter zu veranlassen, eine größere, seiner Angehörigenzahl besser entsprechende Wohnung zu nehmen.

Familien mit großer Kinderzahl sind in den Genossenschaftshäusern nicht selten. Eine Zusammenstellung von 1911

bringt darüber genauere Angaben. Danach wohnten in den einzelnen Wohnungen der Genossenschaft:

1	Familie	von	12	Personen =	12 Personen
2	Familien	„	11	„ =	22 „
9	„	„	10	„ =	90 „
7	„	„	9	„ =	63 „
9	„	„	8	„ =	72 „
22	„	„	7	„ =	154 „
25	„	„	6	„ =	150 „
62	„	v. 5 u. wenig.		„ =	235 „
137	„	mit zusammen			798 „

Die Genossenschaftswohnungen kommen also in großem Umfange gerade kinderreichen Familien zugute. Da von ihrer Bevorzugung bei der Vergebung der Wohnungen nicht die Rede sein kann, weil diese unter die Bewerber verlost werden, muß unter den Genossen eine große Zahl kinderreicher Familienväter sein. Bei der Schwierigkeit, die für große Familien besteht, Wohnung zu finden, ist es ja auch für den Familienvater ein naheliegender Gedanke, Mitglied einer Genossenschaft zu werden, in der Hoffnung, auf diese Weise sein Wohnungsbedürfnis für die Dauer in einer für ihn vorteilhaften Weise zu befriedigen. Der Eintritt in die Genossenschaft bringt ihn zwar nicht unbedingt in den Besitz einer Wohnung. Das wäre nur dann der Fall, wenn die Genossenschaft für jeden der wohnungssuchenden Genossen eine Wohnung besäße. Seine Aussichten, eine Genossenschaftswohnung zu erhalten, sind um so besser, je günstiger das Verhältnis der Wohnungszahl zur Zahl der wohnungssuchenden Mitglieder ist.

In den ersten Jahren des Bestehens der Arbeiterwohnungsgenossenschaft hatte die Hoffnung auf eine Wohnung zahlreiche Arbeiter angezogen. Die Aussicht, eine Wohnung zu gewinnen, blieb aber gering, da die Genossenschaft seit dem Jahre 1902 nur einmal (1908) ihren Wohnungsbestand um 9 Wohnungen vermehrte. Das ist wohl der tiefste Grund für die starke Abnahme der Mitglieder, deren Zahl sich 1914 auf nur 373 belief. Wenn die Wohnungsgenossenschaft ihre Bautätigkeit nach dem Kriege wieder aufnimmt, wird sich als Folge wahrscheinlich auch wieder ein Anwachsen der Mitgliederzahl ergeben.

Eine günstige Fortentwicklung der Genossenschaft wäre nicht nur deshalb erwünscht, weil dadurch die Zahl der guten Wohnungen weiter vermehrt würde, sondern nicht weniger wegen des hohen sozial-ethischen Wertes, der sich aus dem Zusammenschluß in der Genossenschaft ergibt. In der Genossenschaft finden außer den Arbeitern und außer den Handwerkern, die deshalb nur Genosse werden, weil dies die Vorbedingung dazu ist, daß sie zu Arbeiten herangezogen werden, auch Angehörige der reicheren und gebildeteren Kreise Aufnahme, die zumeist ein reines Interesse für die sozialen Ziele der Genossenschaft zum Anschluß führt. In der gemeinsamen Tätigkeit mit gesellschaftlich Höherstehenden, in deren Hände naturgemäß die vielfach recht schwierige Arbeit der Leitung und Verwaltung vorwiegend gelegt ist, lernt er deren Bildung und Arbeitsleistung höher schätzen. Es schwindet damit etwas von dem scharfen, feindseligen Gegensatz, der die sozialen Klassen heute scheidet. Auf beiden Seiten bildet sich Verständnis und Achtung für die Arbeit und die Vorzüge der Nichtstandesgenossen heraus; so wird die Genossenschaft „ein Faktor von außerordentlicher Bedeutung für die soziale Versöhnung“ [1]).

Noch etwas anderes, nicht weniger Wichtiges kann der Genosse durch die Genossenschaftsarbeit lernen. Während er im privaten Leben fast ausschließlich an den eigenen Vorteil oder den seiner Familie denkt, zwingt ihn jene, auch das Wohl seiner Kameraden im Auge zu behalten; denn die Genossenschaft arbeitet für die Gesamtheit: nur soweit diese gefördert wird, bietet sich auch für den einzelnen Vorteil. Das Sorgen für andere erzeugt in dem Genossen einen gewissen Grad von Uneigennützigkeit und befähigt ihn, aus genossenschaftlichem Sinn Dinge zu erstreben, die vielleicht nicht in seinem eigenen Interesse liegen, einzig aus dem Grunde, weil sie seinen Genossen helfen.

Von genossenschaftlichem Geiste zeugt es, daß die Arbeiterwohnungsgenossenschaften sich nicht darauf beschränken, lediglich für gute, gesunde und preiswerte Wohnungen zu sorgen, sondern daß sie auch in anderer Richtung die

1) C. J. Fuchs, Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 98. S. 34.

Interessen ihrer Mitglieder zu fördern suchen. So hilft die Crefelder Arbeiterwohnungsgenossenschaft ihren Genossen, Gartenland zu erwerben; sie schuf für sie eine unentgeltliche Rechtsauskunftsstelle. Für später ist in Aussicht genommen, zur Ausschmückung der Genossenschaftshäuser und zur Förderung des Schönheitssinns der Mieter die Blumenpflege durch Erteilung von Prämien allgemeiner einzuführen.

Wie fest der Gemeinsinn bereits in den Crefelder Genossen wurzelt, zeigte sich bei Kriegsbeginn in dem Beschluß, von der Genossenschaft aus zu den Kosten der Kriegsversicherung der Mitglieder beizutragen. Für die Familienväter zahlt die Genossenschaft die ganzen Kriegsversicherungsprämien und für je einen Sohn die Hälfte. Für die übrigen Kriegsteilnehmer legt sie die Kosten vor gegen Verpflichtung zur Rückzahlung.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist günstig. Das verdankt sie einmal dem Umstand, daß sie bei ihrer Gründung geeignete Persönlichkeiten fand, die die Geschäftsführung zielbewußt leiteten, dann aber auch der Stadt, die ihre Bestrebungen von Anfang an unterstützte. Diese übernahm zu Anfang 5 Geschäftsanteile; seit 1910 sind deren 10 in städtischem Besitz.

Wichtiger war es für die Genossenschaft, daß die Stadt im Juni 1900 für ein bei der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz aufgenommenes Darlehen von 200 000 M die selbstschuldnerische Garantie gegen Eintragung einer Kautionshypothek übernahm. Dadurch gelangte die Genossenschaft zu dem billigen Geld, das sie brauchte.

Im Laufe der Jahre hat die Stadt für weitere, von der Landesversicherungsanstalt bezogene Gelder die Bürgschaft übernommen, und zwar im Februar 1901 für ein Darlehen von 225 000 M, im Jahre 1902 für 120 000 M und zuletzt im Juni 1909 für 20 000 M. Die Stadt bürgt also für eine Gesamtsumme von 565 000 M. Außerdem hat sie selbst der Arbeiterwohnungsgenossenschaft im Jahre 1910 eine kurzfristige Hypothek von 16 000 M gegeben. Die Gelder sind besonders zur Anlage von Spülklosetts und deren Anschluß an die Kanalisation verwandt worden.

Bei der Übernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft stellte die Stadt die Bedingung, daß ein Vertreter des

Oberbürgermeisters in den Vorstand, zwei Stadtverordnete in den Aufsichtsrat zu wählen seien. Auch behielt sie sich das Recht vor, die finanzielle Lage der Genossenschaft, den baulichen Zustand ihrer Häuser und die Art ihrer Bewohnerschaft zu prüfen. Für weitere Baupläne der Genossenschaft ist vorher die Einwilligung der Stadt einzuholen, desgleichen für den Verkauf von bebauten oder unbebauten Genossenschaftsgrundstücken. Die Wohnungen dürfen nur an Arbeiter oder sog. kleinere Leute vermietet werden. Zur Sicherung dieser städtischen Rechte wird eine Kommission gebildet, der außer den vorerwähnten drei Personen auch noch ein Bausachverständiger angehört. Die Kommission hat neben der Wahrung der städtischen Interessen stets auch auf eine Förderung der Genossenschaft Bedacht genommen.

Außer in der oben erwähnten Weise hat Crefeld die Arbeiterwohnungsgenossenschaft nicht unterstützt, wie dies in anderen Städten vielfach geschieht. Ganze oder teilweise Befreiung von kommunalen Steuern und Gebühren, von Straßenbaukosten und dergl. ist in Crefeld nicht gewährt worden. Auch wurde der Genossenschaft kein städtisches Gelände zu ermäßigtem Preise oder ohne Entschädigung überwiesen. Vielleicht werden die durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse dazu führen, daß die Stadt ihre Stellungnahme zu der Arbeiterwohnungsgenossenschaft ändert. Durch die Übernahme der Garantie hat sie ja an der Fortentwicklung der Genossenschaft auch ein finanzielles Interesse erlangt. Ob es der Genossenschaft in der Folgezeit möglich sein wird, ihren Etat wie bisher ohne fremde Hilfe auszugleichen, erscheint fraglich, wenn man an die Mietausfälle denkt, die der Krieg bringt.

Um der Genossenschaft über die kritische Lage hinwegzuhelfen, hat sich die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz damit einverstanden erklärt, daß die Zahlung der zweiten Hälfte der im Jahre 1914 fälligen Amortisationsquote bis auf weiteres hinausgeschoben werde. Im Jahre 1915 ist die Tilgung ganz gestundet worden; die Genossenschaft hat aber 3000 M, d. i. rund die Hälfte der jährlich zu entrichtenden Summe, gezahlt.

Die Eingabe der Genossenschaft, die bei der Stadt um eine teilweise Ersetzung der bereits entstandenen Mietverluste und

um eine fortlaufende Zahlung von Mietzuschüssen bis zu zwei Drittel der von Kriegsteilnehmern und Arbeitslosen zu zahlenden Miete ersuchte, wurde abgelehnt, weil die Genossenschaft für diese Mieter nicht auf die Zahlung des letzten Drittels der Miete verzichtete, wie es vom privaten Hauseigentümer verlangt wird, der einen städtischen Mietzuschuß erhalten will. Auf die Zahlung eines Drittels der Miete kann die Genossenschaft aber nicht verzichten. Bei der eigenartigen Kombination von Mieter und Vermieter innerhalb der Genossenschaft muß der Genosse letzten Endes für die eigenen sowohl wie für die fremden Mietausfälle aufkommen, um so mehr als die Mieten so berechnet sind, daß sie nur die tatsächlichen Kosten decken. Wenn nicht in irgendeiner Weise dafür gesorgt wird, daß die Arbeiterwohnungsgenossenschaft finanzielle Unterstützung erhält, so hätte sich während der Kriegszeit der Mieter im Privathaus, der seine Mietnachlässe nicht nachzuzahlen braucht, weit besser gestanden als der Mieter im Genossenschaftshaus, der dazu verpflichtet wird. Das würde aber sicher nicht ohne nachteilige Wirkung auf die Entwicklung der Genossenschaft bleiben und ihr manchen Arbeiter entfremden.

Einen Stillstand oder gar Rückgang der gemeinnützigen Bautätigkeit darf aber die Stadt, und wenn sie versagt, der Staat unter keinen Umständen zulassen. Im Gegenteil, man sollte heute mehr denn je die gemeinnützigen Ziele der Wohnungsgenossenschaften zu fördern streben, weil sie durch Erstellung guter und preiswerter Wohnungen auf das Familienleben günstig einwirken, und weil ihre Tätigkeit, wie für die Arbeiterwohnungsgenossenschaft zahlenmäßig nachgewiesen wurde, den kinderreichen Familien in besonderer Weise zugute kommt. Ein gesunder Nachwuchs ist für die glückliche Weiterentwicklung unseres Vaterlandes die unerläßliche Vorbedingung. Mit dafür zu sorgen, daß er dem Vaterlande erstehe, ist eine der wichtigsten Aufgaben, die Staat und Gemeinde in der kommenden Zeit zu erfüllen haben. Dazu gehört aber nicht in letzter Linie die Förderung alles dessen, was die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klasse verbessern kann; denn vergessen wir es nicht, „daß die Wohnung der wichtigste Faktor unter den Lebensbedingungen der Arbeiter“ [1]) ist.

1) C. J. Fuchs, Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 98. S. 41.

b) Der Beamtenwohnungsverein, e. G. m. b. H.

Am 15. April 1899, im Gründungsjahr der Arbeiterwohnungsgenossenschaft, wurde in Crefeld auch ein Beamtenwohnungsverein, e. G. m. b. H. ins Leben gerufen. Zwar bestand damals an Beamtenwohnungen kein akuter Mangel; aber die auf ein festes Gehalt Angewiesenen empfanden es unangenehm, daß die Hauseigentümer ihnen vielfach nach kurzer Mietdauer die Wohnung kündigten oder die Mieten steigerten. In gewissem Umfange unkündbare Genossenschaftswohnungen mit unveränderlichen Mietpreisen hätten die Beamten von den Nachteilen der privaten Mietwohnungen befreit. So fanden denn die Bestrebungen, in Crefeld eine Wohnungsgenossenschaft für Beamte zu schaffen, in den in Frage stehenden Kreisen lebhaften Anklang. War doch überhaupt gerade in jenen Jahren das Interesse an der Bildung von Genossenschaften besonders rege. Die Korporation erhielt den Namen „Beamtenwohnungsverein zu Crefeld, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht".

Der Beamtenwohnungsverein wollte seinen Mitgliedern in selbstgebauten oder erworbenen oder gemieteten Häusern Mietwohnungen verschaffen, die für die Genossen in gewissen Grenzen unkündbar sein sollten.

Geschäftsanteile der Genossenschaft konnten alle Mitglieder der Crefelder Beamtenvereinigung erwerben, sofern ihre Aufnahme als Genossen durch den Vorstand nicht abgelehnt wurde; in letzterem Falle stand dem Aufsichtsrat die endgültige Entscheidung über die Aufnahme zu.

Von den Beamten, die sich dem Verein bei der Gründung oder gleich nachher anschlossen, wurde ein Eintrittsgeld nicht erhoben; jene, die die Mitgliedschaft später erwarben, mußten in der Regel 2 M Eintrittsgeld zahlen. Der Geschäftsanteil wurde auf 200 M festgesetzt; auf jeden Geschäftsanteil entfiel eine Haftsumme von gleichfalls 200 M. Die Geschäftsanteile konnten auf einmal ganz oder in vierteljährlichen Raten von mindestens 5 M entrichtet werden. Der Gewinnanteil der Geschäftsguthaben wurde auf höchstens 4 % festgesetzt [1]). Eine

1) Vgl. § 5 g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895. (G. S. S. 413)

Dividendenverteilung sollte nur erfolgen, wenn der allgemeinen Rücklage, dann dem Erneuerungs- und Tilgungsschatz und endlich dem Sicherheits- und Hilfsschatz die statutenmäßigen Rücklagen überwiesen wären.

Vertretung und Geschäftsführung des Beamtenwohnungsvereins erfolgen durch Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung. Es kann davon abgesehen werden, auf weitere Einzelheiten der Statuten, die wie jene der Arbeiterwohnungsgenossenschaft den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes vom 1. Mai 1889 (R.G.Bl. S. 55) entsprechend geschaffen wurden, näher einzugehen.

Noch im Jahre seiner Gründung kaufte der Beamtenwohnungsverein für seine Zwecke drei Häuser an verschiedenen Stellen der Stadt und zwar zwei Drei- und ein Vierfensterhaus. Insgesamt hatten diese Häuser 13 Wohnungen. Die Jahresmiete der Wohnungen betrug im Maximum 610 M und im Minimum 150 M [1]).

Im Jahre 1901 ging die Genossenschaft dazu über, am Johannesplatz selbst zu bauen. Und zwar schuf sie im Gegensatz zu den in Crefeld sonst üblichen kleinen Wohnhäusern ein großes Haus, das nicht weniger als 16 Wohnungen vorsah. Daß man sich in einem typischen Gebiet des Kleinwohnungsbaues zu der Erstellung eines so großen Hauses entschloß, mag seinen Grund darin haben, daß manche Mitglieder der Genossenschaft aus Gegenden kamen, in denen das Massenmiethaus die Regel ist, und daß diese daher dem Wohnen im großen Miethause wenig Bedenken entgegenbrachten, weil sie die Vorzüge des Kleinwohnungshauses aus eigener Erfahrung nicht kannten. Unangenehm aber empfanden es gerade diese aus den Großstädten kommenden Beamten, daß die Wohnungen in den alten Crefelder Häusern nicht voneinander abgetrennt waren. Abgeschlossene Wohnungen hätten sich nun natürlich schaffen lassen, ohne daß man deswegen auf das Kleinwohnungshaus zu verzichten brauchte. Man suchte aber das Ziel nicht durch die Verbindung von Kleinhaus und abgeschlossener Wohnung, sondern auf Grund der Einwirkung jener

1) Albrecht, H., Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen etc. Bd. 96 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik S. 84.

nicht einheimischen Beamten durch die Errichtung eines großen Miethauses zu erreichen.

Das Haus am Johannesplatz hat sechs Fenster Front und zählt außer dem Erdgeschoß drei Stockwerke. Während die Wohnungen in den drei gekauften Häusern der Genossenschaft durchweg der Beschreibung entsprechen, die früher von den Wohnungen der Crefelder Häuser gemacht wurde, ist im Hause am Johannesplatz wie bei den Wohnungen der Arbeiterwohnungsgenossenschaft jede Wohnung für sich abgeschlossen. Zu jeder gehört ein eigenes Klosett mit Wasserspülung, in allen ist Leucht-, Koch- und Heizgas angelegt. Die Küche besitzt ein Spülbecken mit Wasserleitung und hat einen Zugang zur Speisekammer. Außer einer Bleiche zur gemeinsamen Benutzung gehört kein Gartenanteil zu den einzelnen Mietwohnungen. In jedem Geschoß waren ursprünglich zwei Wohnungen mit je fünf Zimmern (incl. Küche) und Balkon und Erker im Vorderhaus und je zwei Wohnungen mit je drei Zimmern (incl. Küche) und Balkon im Flügelgebäude vorgesehen. Heute sind aus den zwei Fünfzimmerwohnungen des obersten Stockwerks zwei Zwei- und zwei Dreizimmerwohnungen geschaffen worden, so daß das Haus jetzt 18 Mietparteien zählt. Die durchschnittlichen Mietpreise betragen bei den Wohnungen des Beamtenwohnungsvereins heute für die Zweizimmerwohnung 22 M, für die Dreizimmerwohnung 30 M, für die Vierzimmerwohnung 44 M und für die Fünfzimmerwohnung 50 M pro Monat.

Die Bestrebungen des Beamtenwohnungsvereins, preiswerte Wohnungen für Crefelder Beamte zu schaffen, fanden tatkräftige Unterstützung einmal von seiten der Stadt, sodann beim preußischen Eisenbahnfiskus, die beide billiges Kapital zur Verfügung stellten. Die Stadt, die an der Wohnungsversorgung ihrer Beamten begreiflicherweise stark interessiert ist, übernahm eine erste Hypothek von 70 000 M gegen 4 % Zinsen. Weil unter den Mitgliedern des Beamtenwohnungsvereins eine größere Zahl von Eisenbahnbeamten sich befand, gab der Eisenbahnfiskus im Jahre 1907 51 770 M als unkündbare zweite Hypothek. Für diese Summe sind 3 % Zinsen zu zahlen; außerdem ist sie mit 1 % plus ersparten Zinsen jährlich zu

tilgen. Die zu zahlenden Summen bleiben also bis zur vollständigen Abtragung der Hypothek einander gleich [1]).

In mehrfacher Hinsicht nahm der Beamtenwohnungsverein eine wenig günstige Entwicklung. Der Hauptgrund dafür ist wohl darin zu sehen, daß es der Genossenschaft in den ersten Jahren ihres Bestehens nicht gelang, die Persönlichkeiten zu finden, die den mühevollen, schwierigen und verantwortungsvollen Aufgaben der Leitung gewachsen waren.

Die regelmäßig erfolgende Auszahlung der Dividende hatte die Genossen zunächst über den finanziellen Tiefstand des Beamtenwohnungsvereins getäuscht, bis im Jahre 1907 eine sehr bedeutende Unterbilanz festgestellt wurde. Ein Wechsel in den leitenden Persönlichkeiten war die Folge.

Durch geeignete Maßnahmen gelang es der energisch und zielbewußt arbeitenden neuen Leitung, im Verlauf von mehreren Jahren wieder normale finanzielle Verhältnisse im Beamtenwohnungsverein zu schaffen. Zwar verlor die Genossenschaft in jener kritischen Zeit einen großen Teil ihrer Mitglieder; aber die Zahl jener, die trotz der Sistierung der Dividendenzahlung im Vertrauen auf die Geschäftskundigkeit der leitenden Persönlichkeiten Genossen blieben, war doch groß genug, um den Beamtenwohnungsverein lebensfähig zu erhalten. Seit 1912 konnte die Auszahlung der 4 %igen Dividende an die Genossen wieder erfolgen. Seit jener Zeit ist es zudem möglich, dem Reservefonds alljährlich steigende Summen zuzuführen. Finanziell betrachtet, befindet sich also der Beamtenwohnungsverein seit 1912 in durchaus gesunden Verhältnissen.

In anderer Beziehung ist es aber auch der neuen Leitung nicht gelungen, die Entwicklung des Beamtenwohnungsvereins in günstige Bahnen zu lenken. Verschiedene Ursachen lassen sich dafür anführen.

Die Gründung des Beamtenwohnungsvereins war zu einer Zeit erfolgt, als ein wirklich dringendes Bedürfnis nach Vermehrung von mittleren Wohnungen nicht bestand, ein Umstand, der für Beamtenbaugenossenschaften besonders bedenklich ist [2]). Der in bescheidenem Umfang damals aber doch vor-

1) Albrecht, R., Die Aufgabe, Organisation und Tätigkeit der Beamtenbaugenossenschaften. Tübinger Staatswissenschaftliche Abhandlungen. Heft 11. Stuttgart 1911. S. 135 ff.

2) ib. S. 69.

handene Mangel an geeigneten Wohnungen nahm im Laufe der Jahre ab, anstatt sich zu steigern, und damit sank die Bedeutung und die Daseinsberechtigung des Beamtenwohnungsvereins für die Wohnungsversorgung der Crefelder Beamtenschaft ständig. Hinzu kommt, daß die Genossenschaft es nicht verstanden hat, Beamtenwohnungen zu schaffen, die im Vergleich zu den üblichen Crefelder Wohnungen eine wesentliche Verbesserung bedeutet hätten. Zwei von den drei gekauften Häusern mußten im Laufe der Jahre sogar unter Taxwert wieder veräußert werden, weil sich keine Beamten fanden, die die Wohnungen beziehen wollten. Das Dreifensterhaus, das der Verein heute noch besitzt, rentiert sich gut; aber die Wohnungen, die darin gelegen sind, sind nicht gegeneinander abgeschlossen und stellen somit in ihrer Ausstattung keinen Fortschritt gegenüber jenen der alten Crefelder Häuser dar. Die in dieser Hinsicht besser ausgestatteten Wohnungen des Hauses am Johannesplatz sind bei der einheimischen Crefelder Beamtenschaft nicht beliebt, weil nur das kleine, von wenigen Mietparteien bewohnte Haus ihrer Wohnsitte entspricht. Es sind meist von auswärts zuziehende Beamte, die diese Wohnungen mieten.

Wenn der Beamtenwohnungsverein zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern überginge, würde nach seinen Wohnungen sicher eine allgemeinere und lebhaftere Nachfrage entstehen. Die Zahl seiner Mitglieder würde anwachsen und das heute gänzlich unberechtigte Mißtrauen in seine finanzielle Lage rascher verschwinden. Vorläufig besteht aber in den Reihen der Genossen zu einer Wiederaufnahme der Bautätigkeit keinerlei Neigung. Begreiflicherweise, denn augenblicklich fehlt in Crefeld das Bedürfnis nach einer stärkeren Vermehrung der Wohnungen. Ob das im Laufe der Jahre anders wird, hängt wohl zur Hauptsache davon ab, ob die Bevölkerung in Crefeld später einmal stark anwächst, und ein so bedeutender Zuwachs an mittleren Wohnungen erforderlich wird, daß ihn die private Bautätigkeit nicht zu decken vermag.

c) Die Linner Aktienbaugesellschaft.

In dem 1901 mit Crefeld verbundenen Linn hatte man schon im Jahre 1897 eine gemeinnützige Aktienbaugesellschaft

gegründet. Diese beruht auf einer ganz anderen Grundlage als die bisher betrachteten Wohnungsgenossenschaften. Es handelt sich dabei nicht um eine Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen, sondern um eine bis zu einem gewissen Grade charitative Fürsorge durch sozial interessierte Kapitalisten und durch die Gemeinde.

Es hatten sich in den letzten Jahren Schwierigkeiten ergeben, in dem aufstrebenden Linn die wachsende Zahl der Arbeiter in guten Wohnungen unterzubringen. Die Bildung einer Aktienbaugesellschaft, deren Zweck darauf gerichtet ist, „unbemittelten Einwohnern Linns billige, gesunde, das Familienleben fördernde Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu beschaffen", sollte diesem Übelstand abhelfen.

Gründer der Aktiengesellschaft waren neben der Gemeinde Linn Rentner, Landwirte, Gewerbetreibende und Handwerker. Nach der Vollendung des Crefelder Rheinhafens haben sich industrielle Unternehmungen durch Ankauf von Aktien auch daran beteiligt.

Das gezeichnete und eingezahlte Gründungskapital betrug 12 000 M; diese verteilen sich auf 40 Aktien zu je 300 M. Zehn dieser Aktien wurden von der Gemeinde Linn erworben. Die Linner Aktienbaugesellschaft ist als eine gemeinnützige Gesellschaft gegründet worden. Die Dividende, die zur Auszahlung gelangt, ist daher auf 4 % begrenzt. Im Falle der Auflösung erhalten die Aktionäre nur den Betrag ihrer Aktien zurück, während ein etwaiger Überschuß ihnen nicht ausbezahlt wird, sondern für gemeinnützige Zwecke möglichst ähnlicher Art verwandt werden muß [1]).

Die Organe der Aktienbaugesellschaft sind Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Ihre Funktionen im einzelnen bieten in diesem Zusammenhang kein Interesse.

Auf doppelte Weise hat die Linner Aktienbaugesellschaft versucht, die Wohnungsnot zu beheben; einmal dadurch, daß sie zum Bau von Erwerbshäusern schritt, deren Preis und Abzahlungsbedingungen so gehalten waren, daß auch der Arbeiter sie kaufen konnte, dann aber auch durch Erstellung von Miethäusern, in denen der Arbeiter, der ein eigenes Haus nicht er-

1) Vergl. § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895. (G. S. S. 413)

werben kann oder will, zu mäßigen Preisen gut wohnen kann.

In den beiden ersten Jahren ihres Bestehens hat die Linner Gesellschaft ausschließlich Erwerbshäuser gebaut; 1898 waren 15 fertiggestellt. Für diese fanden sich unschwer Käufer. Schon im Jahre 1902 waren sie sämtlich mit Kaufanwartschaft vermietet. Trotzdem also zweifellos eine Nachfrage nach derartigen Erwerbshäusern bei der arbeitenden Bevölkerung Linns bestand, hat die Gesellschaft doch keine weiteren mehr erstellt. Sie ist vielmehr dazu übergegangen, ausschließlich Miethäuser zu errichten.

So wünschenswert es auch sein mag, daß die Zahl der Arbeiter vermehrt werde, die ihr eigenes Haus besitzen, so lassen sich doch auch schwerwiegende Argumente dagegen erheben, die zu dem Schlusse führen, daß gemeinnützige Gesellschaften ihrem Streben, der arbeitenden Klasse gute und dabei preiswerte Wohnungen zu verschaffen, auf die Dauer wenigstens besser gerecht werden, wenn sie sich auf den Bau von Miethäusern beschränken. Mit einem billigen Erwerbshaus verschaffen sie gewiß dem Arbeiter eine gute Wohnung. Bedenklich aber ist es, wenn dieses Haus mehr als eine Wohnung hat, und somit der Arbeiter zum Vermieter wird [1]). „Der Wohnungswucher nistet sich auch im Arbeiterhaus, das untervermietet wird, wieder ein“ [2]). Vor den nachteiligen Folgen der Untervermietung werden auch die Erwerbshäuser der Linner Aktienbaugesellschaft nicht bewahrt bleiben, da sie sämtlich als Zweifamilienhäuser gebaut sind. Zu diesem Bedenken tritt noch ein weiteres. Durch Weiterverkauf werden die Erwerbshäuser nur zu leicht ihrem Zweck, der Arbeiterschaft gute und billige Wohnungen zu verschaffen, entfremdet: entweder gehören die Käufer anderen Gesellschaftsschichten an, oder der Verkäufer sucht doch bei der Veräußerung seines Hauses so viel zu verdienen, daß für den zweiten Erwerber die beabsichtigten Vorteile nicht mehr in Betracht kommen. Die Verkaufsverträge lassen sich nur sehr schwer so formulieren, daß die durch den Hausbau von der Gesellschaft erstrebten Vorteile nicht nur dem ersten Erwerber, sondern auch dessen

1) Albrecht, Bd. 96 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Zweiter Band. S. 26 f.

2) C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. S. 1 f.

Untermieter und bei einem Verkauf seinem Nachfolger erhalten bleiben. Je schärfer die Einschränkungen sind, denen der Erwerber eines Hauses sich unterwerfen muß, um so weniger erstrebenswert wird der Häuserkauf für ihn sein. Die Aussicht, einmal beim Verkauf des billig erstandenen Hauses zu verdienen, ist sicher immer ein starker Anreiz zum Erwerb eines Hauses gewesen.

Die Linner Aktienbaugesellschaft hat ihre Erwerbshäuser, um sie den Arbeitern begehrenswerter zu machen, leider sämtlich ohne jede einschränkende Bedingung bezgl. der Vermietung und Weiterveräußerung verkauft. Die Preise waren sehr niedrig gestellt und deckten nur die tatsächlichen Unkosten. Im Durchschnitt betrugen sie 6 500—6 800 M. Die Aktienbaugesellschaft vermittelte für die Häuser erste und zweite Hypotheken. Für die erste Hypothek brauchte der Arbeiter nur den gleichen Zinsfuß und die gleichen Amortisationsraten zu zahlen, wie die Landesversicherungsanstalt sie von der Linner Aktienbaugesellschaft verlangte. Für die zweite Hypothek wurde ein Zinsfuß von 4 $^1/_2$ % festgesetzt, eine Amortisation aber nicht verlangt. Natürlich war der sparsame Hauserwerber darauf bedacht, die teurere zweite Hypothek baldigst zu tilgen. Um ihre eigenen Unkosten zu decken, erhöhte die Aktienbaugesellschaft in diesem Falle den Prozentsatz für die erste Hypothek um $^1/_4$ %.

Von den 15 Erwerbshäusern sind heute noch 12 in Händen der ersten Eigentümer, die daraus eine Verzinsung von 7—7 $^1/_2$ % der Erwerbskosten erzielen. In drei Fällen trat ein Weiterverkauf der Erwerbshäuser ein, und zwar waren die Käufer nicht Mitglieder der arbeitenden Klasse. Die ersten Besitzer lösten für ihre Häuser einen Preis, der etwa um 4000 M höher war als die Erwerbskosten. Diese eingetretene Wertsteigerung ging der Allgemeinheit, der sie nach dem Zweck der Aktienbaugesellschaft hätte zufallen sollen, verloren.

Auf den Entschluß der Aktienbaugesellschaft, keine Erwerbshäuser mehr zu bauen, hat neben der gewonnenen Überzeugung, daß mit der Errichtung von Miethäusern ihr Zweck besser realisiert werde, auch der Umstand eingewirkt, daß die Herstellungskosten für Erwerbshäuser auch im Linner Gebiet inzwischen stark gestiegen waren. Häuser von gleicher Aus-

stattung ließen sich zu den erwähnten niedrigen Preisen nun nicht mehr erstellen.

Die Linner Aktienbaugesellschaft beschränkte sich daher auf den Bau von Miethäusern, und zwar wurden 1907/08 neun, 1910 sieben und 1912/13 zehn Häuser erbaut. In den 26 Miethäusern sind insgesamt 71 Wohnungen. Die Häuser sind teils als Reihenhäuser und teils als Doppelhäuser gebaut. Sie haben wie die Erwerbshäuser außer dem Erdgeschoß nur eine Etage. Nur ein einziges hat eine Wohnung, 11 Häuser haben zwei, 8 je drei und 6 je vier Wohnungen. Jede der 71 Mietwohnungen ist mit Koch- und Leuchtgas versehen und hat einen eigenen Kelleranteil und ein eigenes Klosett. Die Zahl der Wohnungen mit vier Zimmern ist mit 37 am größten; etwas kleiner ist die Zahl der Dreizimmerwohnungen mit 25; 7 Wohnungen haben fünf und nur 2 zwei Wohnräume. (In allen Fällen wird die Küche als Wohnraum gerechnet.) Zu jeder Wohnung gehört wenigstens eine Mansarde. Zu 50 der von der Gesellschaft errichteten Wohnungen gehört dauernd ein Hausgarten, der eine Durchschnittsgröße von 50—100 qm hat. Außerdem wird an die Mieter anderes Gartenland in Flächen von 150—600 qm zu billigen Preisen besonders vermietet.

Die Wohnungen der Linner Aktienbaugesellschaft sind, wenn man ihre Ausstattung in Betracht zieht, sehr preiswert. Im Jahre 1914 betrug die durchschnittliche jährliche Miete für eine Zweizimmerwohnung 192 M, für eine Dreizimmerwohnung 228 M, für die Vier- und Fünfzimmerwohnung 300, resp. 390 M.

Nach den Bestimmungen des Mietvertrages sind Untervermietungen verboten. Kostgänger etc. dürfen nur auf Grund besonderer Erlaubnis aufgenommen werden. Der Vertrag sieht, abweichend vom Ortsgebrauch, eine monatliche Kündigung vor.

Als Mieter für die Wohnungen der Linner Aktienbaugesellschaft kommen nur Personen in Betracht, die gegen Invalidität versichert sind. Die heutigen Mieter gehören zum größten Teil den Arbeiterkreisen an. Sie sind vorwiegend in industriellen Unternehmungen beschäftigt. Auch in den Häusern der Aktienbaugesellschaft hat eine große Zahl von kinderreichen Familien Wohnung gefunden.

Die Bestrebungen der Linner Aktienbaugesellschaft sind

seit der Gründung durch die Gemeinde unterstützt worden. Abgesehen von der Erwerbung der zehn Aktien hat diese ihr Interesse für die Gesellschaft dadurch bekundet, daß sie ihr ein Gelände unter Taxwert verkaufte.

Bei der Eingemeindung mit Crefeld gingen im Jahre 1901 die Aktien der Gemeinde Linn in den Besitz der Stadt über. Im Jahre 1909 vergrößerte Crefeld diesen Aktienbesitz um 21 000 M, so daß also seitdem 80 der insgesamt 150 Aktien der Stadt gehören. Dadurch hat sie entscheidenden Einfluß auf die Geschäftsführung der Aktienbaugesellschaft erlangt. Außerdem hat sie mehrfach für Darlehen, die die Linner Gesellschaft bei der Landesversicherungsanstalt aufnahm, die selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, und zwar zum ersten Male im September 1906 für 10 000 M, im Juni 1907 und im April 1908 für 87 500 M, im Mai 1910 für 70 000 M und zuletzt im Februar 1911 für 100 000 M. Sie bürgt also für eine Gesamtsumme von 267 500 M.

Das Interesse der Stadt Crefeld für die Linner Aktienbaugesellschaft ist besonders groß seit der Errichtung des Rheinhafens. Es wurde damals nötig, daß für die im Hafengebiet beschäftigten Arbeiter gute Wohnungen in ausreichender Zahl geschaffen wurden. Anstatt die Erstellung der Häuser auf eigene Rechnung zu übernehmen, gewann die Stadt dafür die Linner Aktienbaugesellschaft. Das bot den Anlaß zu der starken Vergrößerung des städtischen Aktienbesitzes. Weil es überwiegend städtische Interessen waren, die durch die Errichtung der neuen Häuser im Hafengebiet gefördert werden sollten, übernahm die Stadt bei diesen im Türkenbruch und am Kohlplatzweg gelegenen Häusern für die Baukosten, einschließlich des Wertes für Grund und Boden, die Garantie für eine Verzinsung von 6 %, und zwar auf 5 Jahre. Aus dieser Verpflichtung sind auch der Stadt noch in jedem Jahre größere Kosten erwachsen.

Von den zuletzt gebauten Häusern am Kohlplatzweg abgesehen, bringen die Wohnungen der Linner Gesellschaft eine zur Deckung der Unkosten und zur Sicherung der Dividende völlig ausreichende Einnahme. Die schlechten Erträge jener Häusergruppe sind wohl vor allem dem Umstand zuzuschreiben, daß die Häuser auf Grund eines Erbbauvertrages errichtet

sind, dessen Pachtsatz zu hoch angesetzt ist. Nach diesem am 10. Dezember 1910 zwischen der Stadt Crefeld und der Linner Aktienbaugesellschaft auf 60 Jahre abgeschlossenen Vertrage muß die Gesellschaft der Stadt für jedes dem Erbbaurecht unterliegende Quadratmeter Grundfläche, „welches sie in Ausübung des Erbbaurechtes in Benutzung hat, und zwar von dem Tage an gerechnet, an welchem diese Benutzung begonnen hat," einen jährlichen Erbbauzins von 48 Pfennig entrichten. „Die Kanalbaubeiträge und die Straßenbaukosten fallen der Stadt Crefeld zur Last." Der Erbbauvertrag läuft bis zum 1. April 1970; das Erbbaugelände geht dann mitsamt den aufstehenden Gebäuden ohne jede Vergütung an die Stadt über. Erfolgt die Abtretung des Erbbaurechtes aus einem der in dem Vertrage vorgesehenen Gründen früher, so zahlt die Stadt der Linner Aktienbaugesellschaft den jeweiligen Amortisationswert der Baulichkeiten; nur wenn der Bauwert zur Zeit der Abtretung des Erbbaurechts geringer ist als jener, wird dieser geringere Wert vergütet. Dagegen wird der Amortisationswert auch dann gezahlt, wenn der Bauwert höher ist als dieser[1]).

In der jetzigen Form ist der Erbbauvertrag, wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, für die Linner Aktienbaugesellschaft so ungünstig, daß sie dabei die Unkosten, die die Verwaltung, Instandhaltung und Amortisation der Häuser bringt, nicht zu decken vermag neben der Zahlung des Erbbauzinses. Hinzu kommt, daß die Häuser auf dem Erbbaugelände, die für Rechnung der Linner Aktiengesellschaft durch die Stadt errichtet wurden, auch vom Erbbauzins abgesehen, mehr Unterhaltungskosten verursachen und daher weniger Ertrag abwerfen als die übrigen Häusergruppen. Um die Finanzen der Linner Aktienbaugesellschaft wieder auf eine gesunde Unterlage zu stellen, ist für die nächste Zukunft eine Umgestaltung des Erbbauvertrages vorgesehen, und zwar in einer solchen Weise, daß die Defizite, die sich bei der Verwaltung dieser Häuser heute ergeben, verschwinden.

1) Im Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910 wird auf S. 71 irrtümlich von einer Entschädigung gesprochen, die die Stadt nach Ablauf des Erbbauvertrages an die Aktiengesellschaft zahle.

Vielleicht wird man, wenn sich in weiteren Jahren erwiesen haben wird, daß der Häuserbau in Erbpacht für den Erbbauberechtigten Vorteile bringt, in Crefeld dazu übergehen, auch für private Bauunternehmer die Erbpacht in Anwendung zu bringen. Vom Standpunkt des allgemeinen Interesses aus ist seine Anwendung bei der privaten Bautätigkeit von ungleich höherem Wert als beim gemeinnützigen Wohnungsbau. Während hier ein etwaiger Wertzuwachs am eigenen Gelände im Dienste der Allgemeinheit ausgenutzt wird, kommt er dort dem privaten Besitzer persönlich zu; war das im Werte gestiegene Gelände dagegen im Erbbau verliehen, so wird im ersteren Falle der Wertzuwachs, der nunmehr der Stadt, sofern diese die Erbbaubestellerin ist, zufällt, gleichfalls im allgemeinen Interesse verwandt, — ob in einem wichtigeren als beim gemeinnützigen Wohnungsbau, möge dahingestellt bleiben —, im zweiten Falle dagegen wird der Allgemeinheit ein Wert zugeführt, der sonst einem einzelnen zugefallen wäre.

d) Die Gemeinnützige Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld.

Durch die Eingemeindungen von Oppum und Bockum erhielt die Tätigkeit der Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld auch für die Großcrefelder Wohnungsverhältnisse Bedeutung.

Von einer Darlegung der Entwicklung der im Jahre 1901 für den Landkreis Crefeld geschaffenen gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft, deren Neubauten seit den Eingemeindungen ausschließlich im Gebiete des heutigen Landkreises Crefeld errichtet werden, muß im Rahmen dieser Arbeit, die sich mit den Großcrefelder Kleinwohnungsverhältnissen befaßt, abgesehen werden. Eine kurze Schilderung der nunmehr auf Großcrefelder Boden gelegenen Häuser dieser Aktienbaugesellschaft erscheint aber für die hier untersuchten Verhältnisse nicht unwichtig.

Von den insgesamt 213 Erwerbs- und 33 Miethäusern, die von der Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld bisher überhaupt erbaut worden sind, liegen 48 Erwerbshäuser auf heutigem Großcrefelder Gebiet, und zwar 30 in Crefeld-Bockum und 18 in Crefeld-Oppum.

Die auf Großcrefelder Gebiet gelegenen Häuser sind als freistehende Doppelhäuser gebaut. Neben dem Erdgeschoß haben die meisten nur noch ein Dachgeschoß, einzelne außerdem noch eine Etage. Die Häuser sind sämtlich Einfamilienhäuser. Sie enthalten 4—6 Zimmer (Küche und Mansarde einbegriffen) und reichliche Nebenräume. Zu jedem Haus gehören ein Stück Gartenland von 4—5 a und ein Stall. Die Aktienbaugesellschaft erlaubt nicht nur, sondern wünscht, daß die Bewohner ihrer Häuser nützliche Haustiere wie Schweine, Ziegen, Hühner etc. halten. Die Miete für die noch nicht verkauften Häuser beträgt im Durchschnitt bei einer Wohnung von 4 Zimmern 15 M und bei einer solchen von 5—6 Zimmern 16—18 M pro Monat.

29 der Großcrefelder Erwerbshäuser sind zum Preise von 4 700—10 000 M verkauft worden. Durch den Kaufvertrag sichert sich die Aktienbaugesellschaft einen dauernden Einfluß auf die veräußerten Häuser, insofern als ohne ihre Genehmigung keine Schankwirtschaft, keine Speisewirtschaft und kein gewerbsmäßiger Kleinhandel mit geistigen Getränken darin betrieben und keine Um- und Neubauten daran vorgenommen werden dürfen. Vor allem behält sich die Gesellschaft für die Dauer von 10 Jahren bei einer freiwilligen oder zwangsweisen Veräußerung das Wiederkaufsrecht an ihren Häusern vor.

Die Erwerber sowohl wie die Mieter der Häuser der Aktienbaugesellschaft sind durchweg Arbeiter oder diesen sozial gleichstehende kleine Beamte. Vier Häuser, die ursprünglich für Kreisbeamte erbaut worden waren, werden auch an sozial höhergestellte Mieter abgegeben.

In den Häusern der Aktienbaugesellschaft für Crefeld-Land haben viele kinderreiche Familien Wohnung gefunden; ca. 20 % aller Mieter haben mehr als 5 Kinder. Die billigen, gesund gelegenen Häuser mit ihren kleinen Gärten stellen für sie gewiß eine günstige Lösung der Wohnungsfrage dar.

e) Der Crefelder Wohnungsverein e. V. und die Wohnungsfürsorge, e. G. m. b. H.

Die Leistungen der Arbeiterwohnungsgenossenschaft können nur einer oberen, relativ hoch gelohnten Schicht von Arbeitern zugute kommen, die imstande ist, neben der Miete

den geforderten Geschäftsanteil einzuzahlen. Auch die beiden Aktienbaugesellschaften rechnen mit Mietern, die das mäßig angesetzte Wohnungsgeld pünktlich einliefern. Für die untere und unterste Schicht der Arbeiterklasse, für jene, die aus irgendwelchem Grund selbst eine geringe Miete nicht regelmäßig aufbringen können, weil sie z. B. eine im Verhältnis zu ihrem Einkommen besonders zahlreiche Familie haben, oder weil Krankheit und Not sie stark heimsuchen, muß in anderer Weise gesorgt werden [1]). Für sie muß die Charitas in einer intensiveren und in ganz anders ausgeprägter Art einsetzen als etwa bei den gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften. Man wird die freie Hilfstätigkeit in ihren verschiedenen Graden und Formen hier ebensowenig entbehrlich machen können, wie es bisher in der Armenpflege gelungen ist.

Wohnungsfürsorge vorwiegend auf charitativer Grundlage wollen der Crefelder Wohnungsverein und die Wohnungsfürsorge leisten.

Von den beiden eng zusammengehörigen Korporationen ist der Wohnungsverein die ältere Gründung. Sein Zweck ist, wie es in den Statuten heißt, „kinderreichen Familien, insbesondere solchen der arbeitenden Klassen, innerhalb des Stadtgebietes Crefeld in der Beschaffung guter und passender Wohnungen behilflich zu sein."

Die Sorge der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien steht also im Mittelpunkt der Bestrebungen dieses Vereins. Es wurde gezeigt, daß auch die Tätigkeit der Linner Aktienbaugesellschaft und der Arbeiterwohnungsgenossenschaft in starkem Maße kinderreichen Familien zugute kam; aber bei beiden geschah das ohne direkte Absicht, mehr durch eine natürliche Entwicklung der Verhältnisse, weil gerade den Familienvätern mit zahlreichen Kindern die unkündbare Genossenschaftswohnung und die preiswerte Wohnung der Aktienbaugesellschaft besonders erstrebenswert waren. Eine Vorbedingung zur Erlangung ihrer Wohnungen ist der große

1) Vergl. hierzu auch die Ausführungen von Albrecht, Bd. 96 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, S. 34 f. Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen, Bd. II, Jena 1914. S. 396. C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage, S. 15 und Bd. 98 der Schriften etc. S. 34. Miquel, Bd. 30 der Schriften etc. S. XIV.

Kinderreichtum nicht; das ist in Crefeld nur bei den Wohnungen des Wohnungsvereins der Fall. Beim Wohnungsverein wird der Wohnungssuchende ganz ähnlich wie vom privaten Hausbesitzer gefragt: „Wie viele Kinder haben Sie?“ Aber während dieser dem kinderreichen Familienvater in der Regel sagt: „Mit so viel Kindern kann ich Sie in mein Haus nicht aufnehmen,“ lautet die Antwort für die Familien mit höchstens zwei Kindern dagegen beim Wohnungsverein meist ungünstig. Der Vereinsleiter wird ihnen sagen: „Wir bedauern, aber unsere Wohnungen sind für kinderreiche Familien.“

Vielleicht ist die Notwendigkeit einer besonderen Sorge für die kinderreichen Familien noch nie so einleuchtend und allgemein verständlich gewesen wie in der heutigen Zeit, die uns die ungeheuere Bedeutung einer starken Wehrmacht und damit den Wert eines großen, kräftigen Volkes mit jedem Tage deutlicher zum Bewußtsein bringt.

Wie schwierig es für eine kinderreiche Familie ist, eine ihrer Kopfzahl entsprechende gute Wohnung zu finden und zu bezahlen, ist oft genug betont worden. Die meisten Hausbesitzer sind wenig geneigt, kinderreiche Familien in ihre Wohnungen aufzunehmen. Bei einer unparteiischen Prüfung der Sachlage wird man mehr als einen Erklärungsgrund für die Handlungsweise der Hauseigentümer finden, und man wird zugeben müssen, daß sie vom rein privatwirtschaftlichen Standpunkt aus vielfach nicht zu umgehen ist. Einmal ist es doch nicht zu leugnen, daß eine Wohnung, in der eine große Zahl von Personen Unterkunft findet, stärker zu leiden hat als eine mit geringerer Mieterzahl, und daß Kinder im besonderen — auch das wird man nicht abstreiten können — nicht gerade zur Verbesserung der Wohnungen beizutragen pflegen. Kommt nun noch hinzu, daß die Wohnung suchende kinderreiche Familie geringere Garantien für den regelmäßigen Eingang der Miete bietet, daß vielmehr jede Erkrankung und jeder weitere Familienzuwachs die pünktliche Mietzahlung erschweren, so ist es gewiß verständlich, daß die Hausbesitzer, die wenigstens einen geringen Verdienst aus den Mietwohnungen erzielen wollen, kinderreiche Familien nicht gerade besonders gerne aufnehmen. Es ist dabei nicht zu vergessen, daß die Hauseigentümer vielfach zur Zahlung ihrer Hypothekenzinsen,

Steuern und Abgaben auf den regelmäßigen Eingang der Miete durchaus angewiesen sind.

Nicht selten wird der Hauseigentümer gegen seinen Willen durch seine Mieter dazu gebracht, großen Familien zu kündigen oder sie nicht aufzunehmen. Wie mancher kann sich nicht entschließen, in ein Haus zu ziehen, in dem kinderreiche Familien bereits untergekommen sind, oder aber droht mit der Kündigung, wenn sie Aufnahme finden sollen!

In Anbetracht dieser Verhältnisse sind die Bestrebungen eines Vereins, der sich die Sorge der Wohnungsbeschaffung für kinderreiche Familien als Hauptzweck angelegen sein läßt, als besonders wertvoll zu begrüßen. Trotzdem die geschilderten Schwierigkeiten allerorts konstatiert werden können, gibt es bisher derartige Vereine nur sehr wenige. Im Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910 werden für die Rheinprovinz neben dem Crefelder nur noch zwei ähnlich arbeitende Vereine erwähnt, von denen einer seinen Sitz in Düsseldorf, der andere in M.Gladbach hat [1]). Vielleicht wird es eine Folge des heute tobenden Krieges sein, daß Vereine dieser Art mit ähnlichen Zielen in größerer Zahl erstehen. Sie sind, wie im Jahresbericht des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für 1906/07 mit Recht hervorgehoben wird, „fast überall notwendig als Ergänzung der eigentlichen Wohnungsproduktions- oder Bauvereine“ [2]).

Der Crefelder Wohnungsverein trat am 26. September 1904 als eingetragener Verein ins Leben. Seine Organe sind Mitgliederversammlung, Vorstand und Arbeitsausschuß. Die Mitgliederversammlung findet wenigstens einmal im Jahre statt. Sie hat über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge innerhalb der Vereinstätigkeit, über die Änderung der Satzungen etc. zu beraten und zu beschließen. Sie wählt auch den Vorstand, der aus 18 Mitgliedern besteht. Aus diesem geht der Arbeitsausschuß hervor [3]).

Wichtiger als eine eingehende Schilderung der Organi-

---

1) a. a. O. S. 26.
2) a. a. O. S. 18.
3) Die Statuten des Vereins sind im Anhang wiedergegeben.

sation des Vereins scheint mir die nähere Darlegung seiner Wirksamkeit zu sein.

Der Crefelder Wohnungsverein suchte in den ersten zwei Jahren seines Bestehens seinem Zwecke dadurch gerecht zu werden, daß er Häuser, die sich ihm günstig zum Ankauf darboten, erwarb und sie an kinderreiche Familien vermietete. Wenn diese nicht imstande waren, eine Wohnung zu bezahlen, die ihrer Kinderzahl entsprach, so überließ ihnen der Verein die für sie nötige größere Wohnung zum gleichen Preise wie eine kleinere, die lediglich ihrem Einkommen, nicht aber ihrer Kinderzahl angemessen war. Dabei verlor er durchaus nicht den Gedanken aus dem Auge, daß es vor allem erstrebenswert sei, den Mieter in jeder Beziehung durch Rat und Tat zu unterstützen und ihn anzuspornen, sein Einkommen nach Möglichkeit zu steigern, damit er bald imstande sei, aus eigenen Mitteln den vollen Wert der Wohnung zu zahlen. „Die beste Hülfe — die einzige, die ohne Erniedrigung angenommen werden kann, — ist und bleibt die ‚Hülfe zur Selbsthülfe‘ “ [1]).

In manchen Fällen hat der Verein das doppelte Ziel erreicht. So fand z. B. im ersten Jahre seines Bestehens eine Witwe mit 13 Kindern Unterkunft. Sie hatte vorher eine Dreizimmerwohnung in der Geldernschen Straße gehabt und dafür 20 M monatlich bezahlen müssen. Da die Frau ihrer vielen Kinder wegen eine andere Wohnung nicht finden konnte, hatte der Hauseigentümer die an sich schon hohe Miete weiter steigern wollen. Der Wohnungsverein bot ihr eine Fünfzimmerwohnung im Flügel zu dem außerordentlich niedrigen Preise von 150 M an. Heute hat die Frau eine Wohnung von 7 Zimmern in einem Hause des Wohnungsvereins inne und ist nunmehr, da einige ihrer Kinder verdienen, in der Lage, einen Mietpreis zu zahlen, der der Wohnung völlig entspricht.

Von einer Wohnungsbeschaffung in der Weise, daß der Verein Häuser mietete, um sie weiterzuvermieten, wurde nach wenigen Jahren abgesehen, da man schlechte Erfahrungen damit gemacht hatte.

Die Tätigkeit des Wohnungsvereins war natürlich durch seine immerhin bescheidenen Einnahmen, die sich aus den Mit-

1) C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage, S. 17.

gliederbeiträgen und gelegentlichen Schenkungen zusammensetzten, auf ein relativ geringes Maß beschränkt. Die Verkäufer der Häuser ließen zwar den größten Teil der Kaufsumme als Hypothek zu niedrigem Zinsfuß stehen; aber eine gewisse Anzahlung mußte doch geleistet werden. Nun beliefen sich die Einnahmen des Vereins in den ersten Jahren nach der Gründung auf ca. 2000 M pro Jahr; sie fielen aber im Laufe der Jahre und betragen heute etwa noch 1200 M jährlich [1]).

Um die Tätigkeit des Vereins ausdehnen und um vor allem auch den billigen Kredit der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz seinen Zwecken dienstbar machen zu können, drängte man aus der Mitte des Wohnungsvereins zur Gründung einer e. G. m. b. H., die Häuser bauen sollte, um sie dem Wohnungsverein zur Vermietung bereitzustellen. So trat denn im Juni 1906 die Wohnungsfürsorge ins Leben. Diese ist also von dem Crefelder Wohnungsverein wohl zu unterscheiden. Sie wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen über die G. m. b. H. gegründet. Nicht der Geschäftsführer, der nach dem Gesetze zu ernennen ist, sondern der Führer des Aufsichtsrates ist der eigentliche Leiter.

Das Stammkapital der Wohnungsfürsorge betrug bei der Gründung 25 000 M; seit 1914 ist es auf 45 000 M erhöht worden. (Eine weitere Erhöhung ist für die nächste Zeit vorgesehen.) Die Wohnungsfürsorge gibt dafür Aktien aus, die durchweg einen Nennwert von 500 M haben. Für diese Aktien zahlt die Wohnungsfürsorge als gemeinnützige Gesellschaft [2]) höchstens 4 % Dividende. Einen gewissen Anreiz zum Ankauf ihrer Aktien hat sie dadurch gegeben, daß sie die Möglichkeit der Auslosung einzelner Anteile einführte, nämlich jener, die durch den Wohnungsverein aufgekauft werden. Die Aktionäre der Wohnungsfürsorge sind sozial interessierte Persönlichkeiten, besonders Kaufleute, Notare, Rechtsanwälte, Geistliche. Es ist derselbe, nur etwas enger gezogene Kreis, aus dem auch der Wohnungsverein seine Mitglieder erhält.

Zum Wohnungsverein steht die Wohnungsfürsorge in einem ganz besonderen Verhältnis. Ersterer trat durch den

1) Durch Herabsetzung des Mindestjahresbeitrages von 5 M auf 3 M hofft man, dem Verein allmählich zahlreiche neue Mitglieder zu gewinnen.

2) Vergl. § 5 g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895. (G S. S. 413)

Erwerb einer Aktie als Mitglied in die Wohnungsfürsorge ein. Im Laufe der Zeit soll er die sämtlichen Aktien aufkaufen. Die dazu benötigten Summen werden dem Jahresreingewinn entnommen. Je nach dem erzielten mehr oder weniger günstigen Jahresabschluß kann der Wohnungsverein 1—3 Aktien erwerben. Bis heute hat er 17 Aktien für 8 500 M aufgekauft. Im Laufe der Zeit wird also die ältere Gründung die Wohnungsfürsorge vollständig absorbieren. Vorläufig aber besteht noch eine scharfe juristische Trennung zwischen beiden trotz des tatsächlichen engen Zusammenarbeitens.

Um eine Garantie dafür zu schaffen, daß Wohnungsverein und Wohnungsfürsorge stets in gleichem Geiste arbeiten, legte man ihre Leitung zunächst in ein und dieselbe Hand. Da aber die Arbeit inzwischen allzu stark angewachsen ist, hat man neuerdings eine gewisse Trennung in der Geschäftsführung beider Vereine durchgeführt. Aber auch dann sollen dieselben Prinzipien in der Leitung maßgebend bleiben.

Beide Vereine sind durch Zahlung eines Jahresbeitrages dem Verbande rheinischer Baugenossenschaften angeschlossen; dieser übernimmt die regelmäßige Revision der Bücher.

Die Wohnungsfürsorge hat zweimal Darlehen von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz erhalten, und zwar im November 1906 18 000 M und im Juli 1908 93 000 M. Für diese Summen hat die Stadt Crefeld die selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Auch erklärte sich die Stadt bereit, für weitere Darlehen zu bürgen.

Dem Wohnungsverein stehen für seine Zwecke heute 9 Häuser zur Verfügung, von denen 6 im Besitze der Wohnungsfürsorge sind. Vier davon hat die Wohnungsfürsorge selbst gebaut, die übrigen zwei sind wie die drei Häuser des Wohnungsvereins angekauft. Vier dieser Häuser liegen nebeneinander; die übrigen verteilen sich auf verschiedene Stadtgebiete. Diese verstreute Lage hält der Verein aus mehrfachen Gründen für einen erstrebenswerten Vorzug. Es wird dadurch z. B. vermieden, daß die Wohnungen des Vereins als solche zu stark gekennzeichnet werden. Dadurch würden vielleicht gerade die besten Elemente unter den kinderreichen Familien ferngehalten werden aus Furcht, bei ihren Mitmenschen an Achtung zu verlieren; weil man als selbstver-

ständlich voraussetzt, daß sie nicht nur die Wohnungsvermittlung, sondern auch die Wohltätigkeit des Vereins in Anspruch nehmen.

Der Wohnungsverein war bei der Verwaltung der Miethäuser finanziell am besten gestellt, solange er nur ältere Häuser, die sich ihm günstig zum Verkauf darboten, erwarb. Die alten Crefelder Drei- und Vierfensterhäuser mit Anbau sind für die Crefelder Verhältnisse vorläufig am vorteilhaftesten. Man erzielte mit diesen Häusern trotz niedrig gehaltener Mietpreise vielfach einen Überschuß von 200—300 M pro Jahr. Seitdem man aber dazu übergegangen war, selbst zu bauen, müssen die Mitgliederbeiträge zur Deckung der jährlichen Auslagen weit stärker verwandt werden. Die Häuser, die die Wohnungsfürsorge nach den Vorschriften der Landesversicherungsanstalt baute, sind für einen Verein, der mehr noch als eine Wohnungsgenossenschaft mit Mietausfällen rechnen muß, und bei dem die Mietsätze den Zielen des Vereins entsprechend möglichst niedrig angesetzt sind, zu teuer. Die Wohnungsfürsorge will deshalb für die Folge davon absehen, weitere Häuser zu bauen, wenn ihr die Landesversicherungsanstalt auch für den Ankauf von Häusern Geld zur Verfügung stellt. Man vertritt nämlich wohl mit Recht den Gedanken, daß es richtiger sei, ausreichend große und dabei billige, wenn auch etwas weniger gut ausgestattete Wohnungen zu vermieten, als die Familien in besseren, aber bei gleicher Preislage ungleich kleineren Wohnungen unterzubringen.

Durch den Krieg wurde die sonst gesunde finanzielle Lage der Wohnungsfürsorge und des Wohnungsvereins zunächst bedroht. Eine wesentliche Erleichterung bedeutete es, daß die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz sich dazu bereit erklärte, daß die Amortisation ihrer Darlehen vorläufig um ein Jahr hinausgeschoben werde. Damit wären aber die Mietausfälle, die im Wohnungsverein, der die wenigst zahlfähige Schicht von Mietern aufnimmt, besonders groß sind, bei weitem noch nicht ausgeglichen worden. Eine völlige Deckung wurde erst dadurch erzielt, daß die Aktionäre der Wohnungsfürsorge größtenteils auf die Auszahlung der Dividende im ersten Kriegsjahr verzichteten.

Im vorhergehenden wurde ausgeführt, welches Ziel der Wohnungsverein sich gesetzt hat, und was er zur Erreichung

desselben bisher getan hat. Aus seinen Satzungen ersieht man, daß er sich auf die Dauer mit der Wohnungsbeschaffung allein nicht begnügen will, sondern daß er auch auf die Ausstattung der Wohnungen und vor allem auf die Wohnungsbenutzung und die Wohnungspflege einwirken möchte. Die Statuten sehen im einzelnen folgende weitere Vereinstätigkeit vor: „Zuwendung von Darlehen und Mietzuschüssen; Beschaffung notwendiger Hausmöbel; Einrichtung eines Nachweisbüros für zu vermietende Wohnungen; Ermittlung der Beschaffenheit von Wohnungen in Hinsicht auf Größe, Zahl der Familienmitglieder und Unterbringung erwachsener Kinder in nach Geschlechtern geschiedenen Schlafstätten; Förderung des Sinnes für ordentliche Führung des Haushaltes, für Reinlichkeit und entsprechende Ausschmückung der Wohnstätte; Errichtung von Mietzinssparkassen; Bekämpfung des Kostgängerunwesens."

Ein Teil der Programmpunkte geht ganz gewiß über den Rahmen eines privaten Wohltätigkeitsvereins hinaus. Ein Nachweisbüro für Mietwohnungen würde zweifellos besser von seiten der Stadt eingerichtet. Ohne deren Mithilfe würde auch eine allgemeinere Ermittlung der Beschaffenheit von Wohnungen etc. (vgl. § 2 Ziffer 5 der Statuten) auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen. Neben der Wohnungsbeschaffung sollte der Wohnungsverein das Hauptgewicht seiner Wirksamkeit m. E. nicht auf die Erreichung derartig umfassender Ziele legen, die besser der Kommune vorbehalten bleiben, als vielmehr auf eine Vertiefung und weitere Ausgestaltung der heute schon ausgeübten erzieherischen Tätigkeit.

Erfreulicherweise strebt man danach, in nächster Zeit vor allem auch weibliche Hilfskräfte für die tätige Mitarbeit in der Wohnungsfürsorge zu gewinnen. Sie sollen an der Erziehung der Frauen in den Häusern des Wohnungsvereins mitwirken und sie zu guten Müttern und tüchtigen Hausfrauen heranbilden. Eine solche Arbeit, ähnlich jener, die Octavia Hill in London ausübte [1]), würde gewiß nicht ohne großen Segen für das Familienleben bleiben.

1) Octavia Hill, Aus der Londoner Armenpflege. Wiesbaden 1878.

Schluß.

Erhaltung und Fortentwicklung der gesunden Momente im Kleinwohnungswesen Crefelds.

Die Untersuchung der Kleinwohnungsverhältnisse Crefelds hat gezeigt, daß diese im Vergleich zu denen anderer deutscher Großstädte außerordentlich günstig liegen. Es ergab sich, daß das Kleinwohnungshaus durchaus vorherrscht, daß sogar fast ein Drittel aller Häuser Einfamilienhäuser sind. In engem Zusammenhang damit steht die erfreulich niedrige Behausungsziffer Crefelds. Ferner konnte festgestellt werden, daß die ungesunden Dachwohnungen in Crefeld selten sind, und daß Kellerwohnungen sozusagen ganz fehlen. Die Einzimmerwohnungen sind in verhältnismäßig kleiner Zahl vorhanden. Die Lichtverhältnisse der Wohnräume sind durchweg günstig. Nochmals hervorgehoben zu werden, verdient vor allem auch die relativ geringe Wohndichtigkeit. Die Mieten sind zumeist mäßig und verschlingen deshalb nicht einen so hohen Prozentsatz des Einkommens wie anderswo.

Die Darlegung der Entwicklung des Crefelder Wohnungswesens im 19. Jahrhundert ergab, daß manche der besten Seiten der Kleinwohnungen eine Folge der Hausindustrie sind, die in ihrer besonderen Art auf die Ausgestaltung der Häuser und Wohnräume bestimmend, und zwar in unserem Fall in günstigem Sinne einwirkte. Die Seiden- und Samtindustrie, der die Stadt Crefeld soviel verdankt, ist für einen sehr großen Teil der Kleinwohnungen bedeutungsvoll gewesen.

Für die Entwicklung des Kleinwohnungswesens in den letzten 20 Jahren war es gewiß auch günstig, daß mit der Einführung der Fabrikindustrie eine Stagnation der Crefelder Bevölkerung einsetzte. Für die geringe Zunahme der Einwohner ließ sich leichter eine ausreichende Wohnungsversorgung durchführen als für eine schnell anwachsende Bewohnerzahl [1]).

1) Ob und in welchem Maße die Verkehrspolitik der Crefelder Kleinbahnen auf die Verhältnisse im Crefelder Kleinwohnungswesen günstigen Ein-

Die guten Wohnungsverhältnisse wirken auf den Gesundheitszustand und die Langlebigkeit der Bevölkerung vorteilhaft ein. Nach einer Statistik im Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910 war im Jahre 1910 unter 23 dort aufgeführten Stadt- und Landkreisen des Regierungsbezirks Düsseldorf die Sterblichkeit in Crefeld-Stadt am niedrigsten. Sie betrug dort nur 10 pro 1000 Einwohner; in den anderen Kreisen stieg die Zahl bis auf 27; in Düsseldorf betrug sie 12,3. Auch im Jahre 1905 hatte Crefeld mit 11,5 die kleinste Zahl aufzuweisen. Im Jahre 1900 stand es mit einer Sterblichkeit von 17,5 pro 1000 nur gegen Remscheid (15,8) und Nieukerk (16,4) zurück. Für Düsseldorf waren die Zahlen 1905 17 und 1900 19,4 [1]). Diese günstigen Sterblichkeitszahlen für Crefeld lassen gewiß auf eine gute Gesundheitslage der Bevölkerung schließen, und sie wird in nicht geringem Maße den günstigen Wohnungsverhältnissen zu verdanken sein.

Die hygienische Bedeutung der Wohnung lehrt, von welcher ungeheuren Wichtigkeit es ist, daß eine Stadtverwaltung darauf Bedacht nimmt, die Wohnverhältnisse, soweit sie günstig liegen, zu erhalten und die guten Seiten wo möglich weiter und besser auszubauen.

Wir sahen, wie die Kommunalverwaltung Crefelds seit einer Reihe von Jahren in verschiedener Hinsicht bestrebt ist, auf die Kleinwohnungsverhältnisse fördernd einzuwirken. Treffliche Ansätze liegen vor, die für die Folge Richtung gebend sein können bei der Ausgestaltung einer weit umfassenderen Wohnungsfürsorge. Es ergab sich aber auch, daß manche der getroffenen Maßnahmen, so begrüßenswert ihre Zweckbestimmung ist, in ihrer Handhabung der Reform bedarf, wenn anders der Abstand zwischen erreichtem und gesetztem Ziel nicht gar zu groß sein soll.

fluß ausübte, ließ sich nicht feststellen. Die dafür erforderlichen Statistiken und Untersuchungen liegen nicht vor und ließen sich unter den gegenwärtigen außergewöhnlichen Verhältnissen als Grundlage für die Beurteilung der Friedensverhältnisse nicht beschaffen. Immerhin wird man annehmen dürfen, daß die billigen Verkehrsgelegenheiten Crefelds (der Arbeiterbeförderungstarif der Straßenbahnen z. B. gehört zu den niedrigsten in ganz Deutschland) auf die Wohnungsversorgung und die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Stadtgebiete günstig eingewirkt haben.

1) a. a O. S. 136.

Dies gilt vor allem von der Wohnungsinspektion, deren Umgestaltung mir von ganz besonderer Wichtigkeit zu sein scheint. Es geht nicht an, daß in einer Stadt von der Größe Crefelds die Wohnungsinspektion ausschließlich im Nebenamt besorgt wird. Zum wenigsten muß ein Beamter für die Wohnungsinspektion im Hauptamt tätig sein. Nur bei einer Umgestaltung der heutigen polizeilichen Wohnungsaufsicht in eine hauptamtliche wird es möglich sein zu erreichen, was in Crefeld bisher sich nicht verwirklichen ließ, daß nämlich die Wohnungsrevisionen tatsächlich auf alle ihr unterstellten Wohnungen ausgedehnt werde, so daß diese in regelmäßigen, nicht zu großen Zwischenräumen inspiziert werden, etwa alle zwei Jahre, und die beanstandeten jährlich einmal wenigstens.

Sicher wird man gut daran tun, bei der Umbildung der Wohnungspolizei in Erwägung zu ziehen, ob man nicht, angesichts der guten Erfolge, die anderswo gemacht wurden [1]), auch in Crefeld dazu übergehen soll, weibliche Kräfte in der Wohnungsinspektion zu verwerten. In allen Fragen der Wohnungsbenutzung würde die Wirksamkeit einer Wohnungspflegerin, die die Arbeit eines vor allem technisch gebildeten Wohnungsinspektors in mehrfacher Hinsicht ergänzen könnte, m. E. wertvolle Dienste leisten; denn wenn auch die Güte einer Wohnung in technischer Hinsicht von ihrer Größe, Höhe, Lage etc. abhängt, so kann doch nie eindringlich genug darauf hingewiesen werden, daß auch die besteingerichtete Wohnung der täglich erneuten, sorgsamen Pflegearbeit der Hausfrau nicht entraten kann, und daß anderseits eine Wohnung, wenngleich sie eine Reihe von technischen Mängeln aufweist, falls sie von einer tüchtigen Hausfrau geordnet wird, wohnlicher und gesunder sein kann als eine weit bessere Wohnung, die vernachlässigt wird. Viele Wohnungsschäden, die die bedenklichsten Folgen zeitigen, wie Feuchtigkeit, Schwamm, Ungeziefer etc., lassen sich in ihrer Entstehung oft mit kleinen Mitteln bekämpfen, und unermüdliche Hausfrauenarbeit kann, fast möchte man übertreibend sagen, immer, auch die schlechteste Wohnung wohnlich machen.

1) Vergl. C. J. Fuchs, Artikel „Wohnungsfrage" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften. S. 900.

Ist dem aber so, — und ich glaube, fast niemand, der eine größere Zahl von Kleinwohnungen selbst besichtigte, wird sich dieser Tatsache verschließen können —, dann wird in der Wohnungsfürsorge der Zukunft die weibliche Mitarbeit nicht fehlen dürfen, die vor allem darauf Bedacht zu nehmen hat, mit Güte und nur im Ausnahmefall mit Strenge in der Hausfrau nicht nur Verständnis und Lust, sondern auch den Willen zu wecken, das eigene Heim, und sei es auch noch so klein und mit manchen Mängeln behaftet, durch Reinlichkeit, Ordnung und Schönheitssinn wohnlicher und traulicher zu gestalten, es zu einem wirklichen Heim für die Familie zu machen. Kampffmeyer weist darauf hin, daß die in der Wohnungsaufsicht beschäftigten Frauen „bei ihren Besuchen die Hausfrau auf mancherlei hygienische Übelstände, auf manche Unzulänglichkeit der Wirtschaftsführung viel besser aufmerksam machen könnten, als das die Männer vermögen“ [1]). Die Wohnungspflegerin ist, wie auch Rost mit Recht betont, besonders dazu geeignet, über „häusliche Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Wohnungskultur zu reden und den Sinn für reinliches und gesundes Wohnen in der Bevölkerung zu wecken“ [2]).

Die Bedenken, die die Essener Wohnungsinspektion [3]) und vor allem auch Enke in seinem Buch „Private, genossenschaftliche und städtische Wohnungspolitik in Essen a. d. Ruhr“ [4]) gegen die Verwendung der Frauen in der Wohnungsinspektion geltend machen, lassen sich gegen ihre Mitarbeit in der oben geschilderten Art wohl kaum aufrechthalten, wenn nämlich eine Arbeitsteilung in der Weise vollzogen wird, daß dem technisch vorgebildeten Wohnungsinspektor die Beurteilung der baulichen Mängel, der theoretisch und praktisch sozial geschulten Wohnungspflegerin die Einwirkung auf die Hausfrau vorbehalten bleibt. Sie wird „für gewisse Seiten der Wohnungsaufsicht nur von größtem Nutzen sein“ [5]).

1) Kampffmeyer, Die Gartenstadtbewegung. Leipzig u. Berlin 1913. S. 81.

2) Rost, a. a. O. S. 197.

3) Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910. S. 29 f.

4) Enke, a. a. O. S. 138.

5) Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1909 und 1910. S. 30.

Um die städtische Tätigkeit für das Wohnungswesen einheitlich auszugestalten, wird es auch für Crefeld am besten sein, die vielgestaltige Arbeit auf diesem Gebiete in einem zentralen Amte zusammenzufassen, und zwar in einem „Wohnungsamt", wie es mit sehr gutem Erfolge in einer Reihe deutscher Städte bereits eingeführt worden ist. Von diesem Amte aus würden die statistischen Erhebungen über die Wohnverhältnisse und die Wohnungsinspektion geleitet werden können. Außerdem wäre ihm zweckmäßigerweise ein Wohnungsnachweis anzugliedern. Ein solches städtisches Amt, in dem alle wissenswerten Angaben über die Wohnverhältnisse zusammenliefen, würde eine große Erleichterung sein für die Wohnungsfürsorge in ihrer mannigfachen Ausgestaltung und das durchaus notwendige Hand-in-Hand-Arbeiten der kommunalen und privaten Bestrebungen besser ermöglichen. Der Stadt im besonderen würde ein solches Amt einen ganz anderen Einblick in die Wohnverhältnisse geben und ihr einen weit wirksameren Einfluß auf sie gewähren.

Vor allem für einen Punkt würde durch dieses Wohnungsamt die nötige Vorarbeit geleistet, nämlich für eine kommunale Tätigkeit im Sinne einer stärkeren Vorsorge für die Wohnungsbeschaffung von kinderreichen Familien, wie sie baldmöglichst überall einsetzen sollte.

Die Düsseldorfer Regierung wies neuerdings in einem Rundschreiben vom 12. Mai 1915 auf die eminente Wichtigkeit einer befriedigenden Lösung des Wohnungsproblems für kinderreiche Familien gerade in der jetzigen Zeit hin. Es heißt darin u. a.: „Es dürfte sich . . . . empfehlen, immer wieder darauf hinzuwirken, daß . . . . . die im Besitze der Gemeinden oder der unter der Aufsicht der Gemeinden stehenden Stiftungen befindlichen Wohnungen in erster Linie kinderreichen Familien zur Verfügung gestellt werden, und daß die Gemeinden bei der Übernahme von Bürgschaften für Darlehen der Landesversicherungsanstalt an Baugenossenschaften und an die Hergabe von Hypotheken an Unternehmer und Private die Bedingung knüpfen, daß von den mit den jeweiligen Mitteln herzustellenden Wohnungen ein gewisser Prozentsatz an kinderreiche Familien zur Vermietung bereitzustellen ist.

Ferner können die Baugesellschaften (Baugenossenschaften

usw.) zur Herstellung von Wohnungen für kinderreiche Familien sehr viel beitragen, wenn sie das Bestreben, solche Wohnungen zu errichten, immer weiter ausdehnen und sich nicht durch die Nachteile, welche durch das Zusammensein zahlreicher Kinder (Zerstörung von Gartenanlagen usw.) hervorgerufen werden, beeinflussen lassen. Durch Gewährung von Mietsbeihilfen seitens der Städte und Gemeinden, der Zahl der Kinder bis zum erwerbsfähigen Alter entsprechend, kann den unbemittelten Familien die Möglichkeit gegeben werden, größere, für die Anzahl der Familienmitglieder ausreichende Wohnungen zu mieten.

Durch Herstellung oder Anmietung von Wohnungen durch die Städte und Gemeinden zur billigen Weitervermietung an kinderreiche Familien wird viel zur Behebung der Not geschehen können.

Endlich dürfte noch die Bildung von gemeinnützigen Gesellschaften, die lediglich den Zweck haben, in den verschiedenen Stadtteilen Wohnungen für kinderreiche Familien zu schaffen und diese ohne Rücksicht auf die Höhe der Verzinsung und ohne die Bedingung, daß Mieter Mitglied der Gesellschaft sein muß, zu vermieten, zum Ziele führen". (I. F. 1640)

Auf die Crefelder Verhältnisse übertragen, würde eine Befolgung der von der Regierung gegebenen Anregungen dazu führen, daß die Stadt die gemeinnützige Bautätigkeit in noch stärkerem Maße als bisher unterstützt und ihr vor allem wenigstens einen Teil der Vorteile zuwendet, wie andere Städte sie gewähren, z. B. durch Ermäßigung der Straßenbaukosten, der Umsatzsteuer, durch Hergabe billigen Baugeländes etc.

Während die Unterstützung der Arbeiterwohnungsgenossenschaft und der Linner Aktienbaugesellschaft dem ständigen und gut gelohnten Arbeiter hilft, wird eine starke städtische Unterstützung des Wohnungsvereins und der für diesen tätigen Wohnungsfürsorge vor allem dem unständigen und niedrig entlohnten Arbeiter zugute kommen. In allen Fällen würde diese Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Wohnungsversorgung kinderreicher Familien dienen. In dieser Richtung könnte auch bei der Ausleihung von Hypotheken aus den städtischen Baugelderdarlehensfonds erfolgreich gewirkt werden.

Durch Gewährung von Mietbeihilfen könnte dem kinderreichen Familienvater das Anmieten einer ausreichenden Wohnung erleichtert werden. Vielleicht könnte ihm besonders tatkräftig geholfen werden, wenn die Stadt eine gewisse Garantie für den Eingang der Miete übernehmen würde. Opfer finanzieller Art werden von seiten der Gemeinden zweifellos gebracht werden müssen, wenn die Unterbringung der kinderreichen Familien für die Zukunft gesichert sein soll. Aber die Versorgung derselben mit guten, einwandfreien Wohnungen wird sicher an anderen Stellen des städtischen Etats nicht unwesentliche Ersparnisse bringen. Krankheiten würden seltener als Folge von gesundheitswidrigen, schlechten Wohnungen auftreten, und dadurch würde sich gewiß eine Entlastung des Armenetats fühlbar machen.

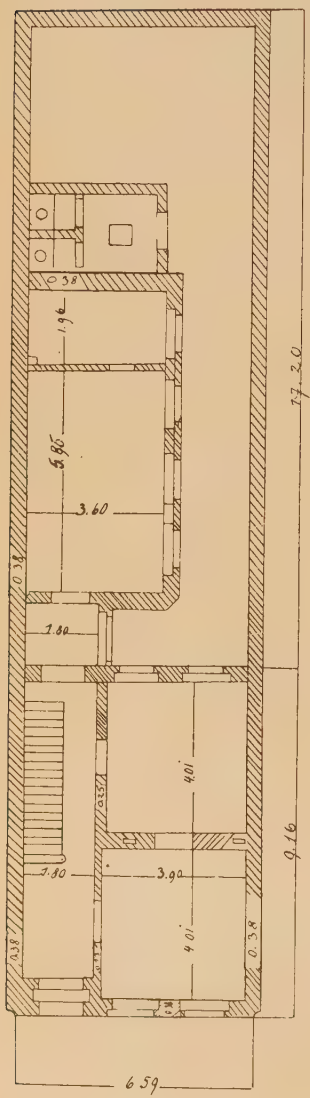
Die hinreichende Wohnungsversorgung kinderreicher Familien wird eine der großen Aufgaben sein, deren Lösung die Zukunft schon im Interesse einer gesunden Fortentwicklung unseres Vaterlandes verlangt. Hier kann jedoch dieses Problem nicht in allen seinen Einzelheiten untersucht werden. Möge aber diese dankenswerte Aufgabe in nicht zu ferner Zeit so gelöst werden, daß die Wohnungsnot jener Familien in möglichst vollkommener Weise behoben werde. Auf jeden Fall muß die Erscheinung verschwinden, die wir in allen großen Städten beobachten können, daß als die beiden Kategorien, die nur schwer mit passenden Wohnungen zu versorgen sind, die kinderreichen Familien mit den übelbeleumundeten Personen stets zusammen genannt werden.

In mehr als einer Hinsicht wurde das 19. Jahrhundert das Jahrhundert des Kindes genannt. In Kunst und Wissenschaft hat man sich immer wieder mit dem Kinde, seinen körperlichen und geistigen Eigenschaften befaßt. Man hegt und pflegt den Säugling und umsorgt ihn wie nie zuvor; man sucht dem Kinde eine Erziehung und Ausbildung zu geben, wie sie früher nur wenigen zuteil wurde. Die unendliche Wichtigkeit aber für die körperliche und geistige Entwicklung des Kindes, die der Wohnung zukommt, in der das Kind nicht nur einige Lehrstunden am Tage, sondern mehr als die Hälfte seiner Jugendzeit verbringt, scheint man, wenigstens in ihren praktischen Folgerungen, bis heute nicht recht erfaßt zu haben.

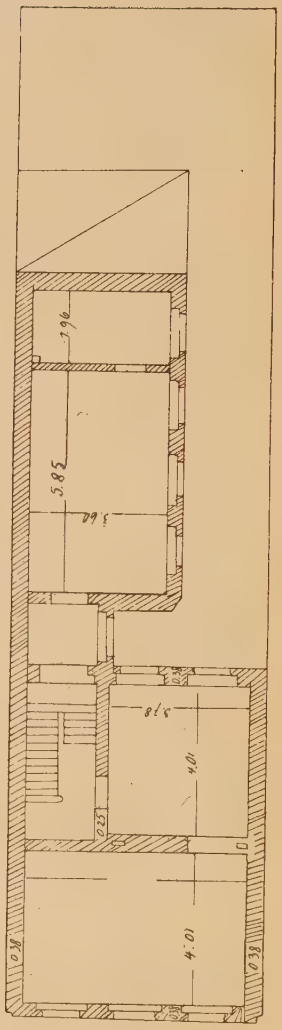
Was nutzen Vorschriften über Wohnungsbeschaffenheit, wenn nicht Sorge dafür getragen wird, daß Wohnungen der vorgeschriebenen Art auch wirklich vorhanden sind? Und was nutzen vor allem die Vorschriften über Wohnungsbenutzung, wenn nicht der Staat oder die Gemeinde oder, wo beide nicht ausreichend helfen, die Charitas dafür eintritt, daß vor allem bei den kinderreichen Familien auch die Mittel vorhanden seien, die Wohnung zu mieten, die der Kinderzahl entspricht?

Große Probleme wird die Zukunft unserem Volke bringen. Die Sorge für die Gesundung des Wohnungswesens wird unter ihnen nicht das leichteste und nicht das unbedeutendste sein. Wie weit eine Lösung des Wohnungsproblems erreicht werden wird? Niemand kann es sagen. Sicher aber ist, daß geschehen muß, was geschehen kann, um die Mängel, die im Wohnungswesen bestehen, zu beheben; mag nun die Reform umgestaltend in die gesamten Verhältnisse eingreifen oder wie in Crefeld im wesentlichen nur eine Gesundung und Weiterentwicklung der vorhandenen Zustände bedeuten. Deutschland hat heute mehr denn je ein geistig, sittlich und körperlich hochstehendes Geschlecht nötig, das den schweren Aufgaben der Zukunft gewachsen ist. Gute Wohnungsverhältnisse sind aber eine der wichtigsten, wenn nicht die wichtigste Vorbedingung dazu, daß eine solche Generation heranwachse.

Crefelder Dreifenster-Haus

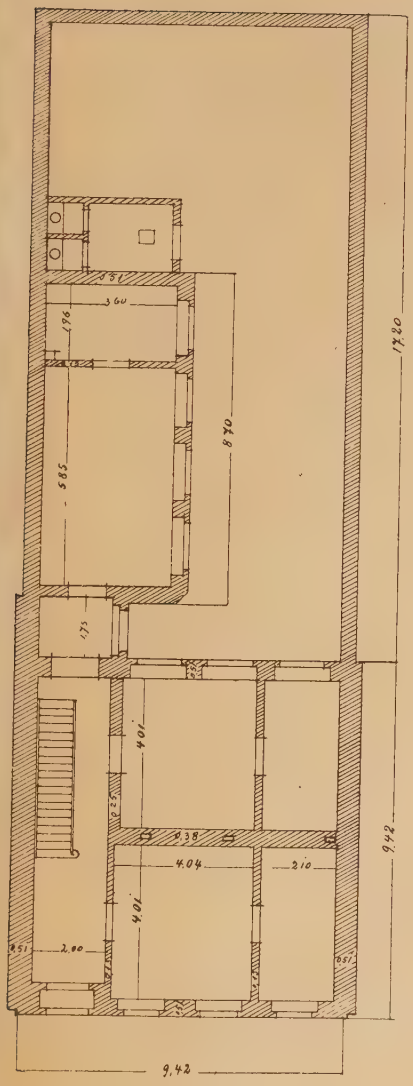


Erdgeschoß

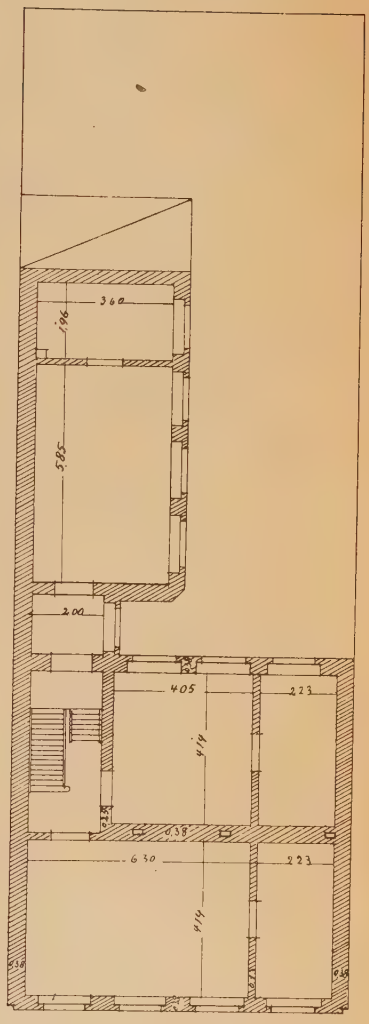


Obergeschoß

Crefelder Vierfensfer-Haus



Erdgeschoß



Obergeschoß

Anhang.

Einiges zur Charakteristik der Crefelder Wohnungsverhältnisse zu Beginn des 19. Jahrhunderts.

Bekanntmachung vom 28. May 1812. „Das Steinewerfen auf den Straßen und das daraus entstehende Aufbrechen und Verderben des Pflasters wird hiemit wiederhohlt und neuerdings auf das nachdrücklichste verboten und diejenigen, so sich deßen schuldig gemacht haben, oder auch nur mit einem Steine in der Hand auf der Straße gefunden werden sollen dem Polizeigerichte zur gesetzlichen Bestrafung angezeigt werden. Die Eltern sind für die desfalsige Vergehungen ihrer Kinder verantwortlich.

Zugleich wird einem Jeden untersagt, sowohl bey Reinigung der Rinnen als bei dem Kehren der Straßen, seinem Nachbar den Koth vor das Haus Kehren zu laßen oder mit dem Besen in den Waßergang seines Nachbarn zu Kehren, es wäre denn, daß es mit Genehmigung deßelben geschähe.

Das gegenwärtige soll durch den Trommelschlag bekannt gemacht und eine Abschrift davon dem Herrn Polizei-Commißär zugestellt werden um den Vollzug deßelben zu handhaben."

In einem Eingesandt in Nr. 88 des Crefelder Kreis- und Intelligenzblattes vom 9. Mai 1850 heißt es:

„Auch möchten wir wünschen, daß die in letzterer Zeit mit Basalt befahrenen Straßen durch die zu Gebot stehende Wegewalze geebnet und es dem Publikum nicht zugemuthet würde, seine Schuhsohlen darauf zu opfern."

Nr. 128 desselben Blattes vom 26. September 1850 führt u. a. aus:

„Das Licht, dieser Feind aller Bösewichter muß hier sich einer besondern Pflege erfreuen. Der Mondschein im Kalender darf für das Anzünden der Laternen nicht maßgebend sein. Die ägyptische Finsterniß, welche seit Jahren unter dem schmeichelhaften Titel der Sparsamkeit beim wachsenden und abnehmenden Monde hier herrscht, muß verschwinden, und der in unsern Nachbarstädten beliebte Usus auch hier eingeführt werden."

Statuten des Crefelder Wohnungsvereins.

§ 1.

Unter dem Namen: Crefelder Wohnungsverein hat sich am 6. September 1904 ein Verein mit dem Sitze in Crefeld gebildet, für welchen folgende Statuten aufgestellt worden sind:

§ 2.

Zweck des Vereins

ist, kinderreichen Familien, insbesondere solchen der arbeitenden Klassen, innerhalb des Stadtgebietes Crefeld in der Beschaffung guter und passender Wohnungen behilflich zu sein.

Als Mittel zur Erreichung dieses Zweckes sollen dienen:

1. Wohnungsvermittlung, Anmieten von Wohnungen seitens des Vereins zum Weitervermieten an Familien,
2. Zuwendung von Darlehen und Mietzuschüssen,
3. Beschaffung notwendiger Hausmöbel,
4. Einrichtung eines Nachweisbüros für zu vermietende Wohnungen,
5. Ermittlung der Beschaffenheit von Wohnungen in Hinsicht auf Größe, Zahl der Familienmitglieder und Unterbringung erwachsener Kinder in nach Geschlechtern geschiedenen Schlafstätten,
6. Förderung des Sinnes für ordentliche Führung des Haushaltes, für Reinlichkeit und entsprechende Ausschmückung der Wohnstätte.
7. Errichtung von Mietzinssparkassen,
8. Bekämpfung des Kostgängerunwesens.

§ 3.

Die Mitgliedschaft kann jede im Besitze der bürgerlichen Ehrenrechte befindliche Person nach vorhergehender Aufnahmeanzeige durch den Vorstand erwerben, welche sich verpflichtet, einen Jahresbeitrag von mindestens 3 M zu zahlen. Der Austritt aus dem Vereine kann nur mit Ablauf des Geschäftsjahres erfolgen. Die Mitgliedschaft verliert, wer 6 Monate nach erfolgter Aufforderung den Jahresbeitrag nicht entrichtet.

§ 4.

Organe des Vereins sind:

a. die Mitgliederversammlung,
b. der Vorstand,
c. der Arbeitsausschuß.

§ 5.

Der Vorstand

besteht aus 18 von der Mitgliederversammlung auf 6 Jahre gewählten Mitgliedern. Jedes Jahr scheiden drei Mitglieder aus. In den ersten 5 Jahren werden die Ausscheidenden durch das Los bestimmt, vom 6. Jahre ab entscheidet die Amtsdauer. Die Ausscheidenden können wieder gewählt werden. Scheidet ein Mitglied während der Amtsdauer aus, so wählt der Vorstand an seine Stelle ein neues für den Rest der Amtsdauer.

§ 6.

Der Vorstand wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, dessen Stellvertreter, einen Kassierer und einen Schriftführer, alle für deren Amtsdauer als Vorstandsmitglieder, ferner den Arbeitsausschuß, welcher wenigstens sechs

Mitglieder, darunter den Vorsitzenden, Stellvertreter desselben und Schriftführer des Vorstandes haben soll.

Der Ausschuß wird durch den Vorsitzenden des Vorstandes, so oft es die Lage des Vereins erfordert, durch schriftliche Einladung unter Angabe der Tagesordnung einberufen. Der Ausschuß ist beschlußfähig bei Anwesenheit der Hälfte der Mitglieder. Scheidet ein Mitglied des Ausschusses während der Amtsdauer aus, so wählen die übrigen Mitglieder des Ausschusses ein neues für den Rest der Amtsdauer.

§ 7.

Den geschäftsführenden Vorstand im Sinne des B. G. B. bilden der Vorsitzende, sein Stellvertreter und der Schriftführer. Die übrigen Vorstandsmitglieder haben beratende Stimmen.

§ 8.

Urkunden und Willenserklärungen unter dem Namen des Vereins ausgestellt und mit der Unterschrift des Vorsitzenden oder dessen Stellvertreters versehen, sind für den Verein verpflichtend.

§ 9.

Die Verhandlungen des Vorstandes, des Ausschusses und der Mitgliederversammlung werden vom Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter geleitet. Der Vorstand m u ß berufen werden, wenn 4 seiner Mitglieder schriftlich darauf antragen. Der Vorstand ist beschlußfähig, wenn 5 Mitglieder anwesend sind.

§ 10.

Der Kassierer verwaltet das Vermögen des Vereins nach den Beschlüssen des Vorstandes. Er zieht die Mitgliederbeiträge und die sonstigen Einnahmen ein und quittiert über deren Empfang. Auszahlungen geschehen auf Anweisung des Vorsitzenden oder dessen Stellvertreters. Im Laufe des Monates Mai legt der Kassierer eine Aufstellung des Vermögens und die der Rechnung des verflossenen Geschäftsjahres dem Vorstande zur Prüfung vor.

§ 11.

Jährlich im Laufe des Monats Mai findet die ordentliche Mitglieder-Versammlung statt. Die Berufung einer außerordentlichen Mitglieder-Versammlung erfolgt, wenn die Lage des Geschäftes es erfordert, oder 20 Mitglieder schriftlich den Antrag stellen.

§ 12.

In den Mitgliederversammlungen kommen zur Vorlage und Beschlußfassung:

1. Der vom Vorsitzenden zu erstattende Bericht über das Geschäft, die Rechnung des verflossenen Jahres und über das Vereinsvermögen, der Antrag auf Entlastung des Vorstandes in betreff dieser Vorlagen.
2. Die Wahlen in den Vorstand.
3. Vom Vorstand oder Ausschusse gestellte Anträge.

4. Anträge, welche von mindestens 10 Mitgliedern so zeitig beim Vorsta eingereicht worden sind, daß sie noch 8 Tage vor der Versammlung v öffentlich werden konnten.
5. An- und Verkauf und Belastung von Immobilien, Aufnahme von Anleih
6. Abänderung der Satzungen.
7. Auflösung des Vereins.

§ 13.

Sämtliche Beschlüsse in allen drei Versammlungen, des Vorstandes, Ausschusses und der Mitgliederversammlung, werden mit einfacher Mehrheit abgegebenen Stimmen gefaßt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der V sitzende. Stimmen können nur von Anwesenden abgegeben werden. schlüsse über Auflösung des Vereins oder Abänderung der Statuten sind verbindlich, wenn drei Viertel der abgegebenen Stimmen sich für die Antr erklärt haben.

§ 14.

Alle Wahlen werden in geheimer Abstimmung durch Stimmzettel v zogen; jedoch kann auch jede andere Art der Abstimmung stattfinden, w kein Widerspruch erfolgt.

Bei Wahlen entscheidet einfache Majorität der abgegebenen Stimm Ergibt sich bei der ersten Abstimmung keine Stimmenmehrheit, so werd diejenigen, welche die meisten Stimmen haben, in doppelter Anzahl der Wählenden zur engeren Wahl gestellt. Bei Stimmengleichheit entscheidet Los. Mehrere Wahlen können in einem Wahlgange vorgenommen werden.

§ 15.

Über alle Verhandlungen und Beschlüsse der drei Organe nimmt d Schriftführer ein Protokoll auf. Ist der Schriftführer verhindert, so bestim der Vorsitzende ein anderes Mitglied der Versammlung zur Aufnahme d Protokolls. Die Protokolle werden vom Vorsitzenden und vom Schriftführ unterzeichnet.

§ 16.

Bei Auflösung des Vereins beschließt die Mitgliederversammlung üb die Verwendung des Vereinsvermögens mit relativer Majorität. Die Verwe dung darf nur gemeinnützigen Zwecken im Sinne des Vereins dienen.